

Título del Proyecto: Caracterización de las Segundas Residencias en el Área Rural de Villa de
Leyva

Leydi Lizzeth Pérez Barrera

Estudiante de Administración Turística y Hotelera

Dirigido por: Mg Tannia Álvarez Meneses

Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia U.P.T.C

Escuela de Administración Turística y Hotelera

Mayo 2018

Contenido

Agradecimientos	3
Introducción	4
Capítulo I.....	6
1. Diseño Metodológico	6
Capítulo II	9
2. Contexto del área de estudio.....	9
2.1 Generalidades del área rural en Villa de Leyva.	9
2.2 El uso del suelo en el área rural de Villa de Leyva.	14
2.3 Evolución histórica de los cultivos y de las técnicas agrícolas de Villa de Leyva	21
Capítulo III.....	41
3. Localización de las casas de campo como un nuevo estilo de vida rural en villa de Leyva. veredas: Robles, Sabana, Monquirá, Salto y Lavandera	41
3.1 Conceptualización de nueva ruralidad y segundas residencias	41
3.1.1 Nuevas ruralidades.....	41
3.1.2 Las segundas residencias.	44
Capítulo IV	49
4. Caracterización de las casas de campo como segundas residencias en Villa de Leyva	49
4.1 Perfil del residente de casas de campo.....	49
4.1.1 Motivaciones de compra y estancia.	51
4.2 Características generales de las casas de campo.	52
4.2.1 Características arquitectónicas.....	55
4.3 Tenencia y desarrollo inmobiliario.	63
4.4 Impactos territoriales generados por el fenómeno de segundas residencias: caso Villa de Leyva..	67
4.4.1 Población y situación socioeconómica	68
4.1.2 Paisaje y medio ambiente	76
4.1.3 Servicios, infraestructuras, dotaciones y equipamientos	81
Conclusiones	85
Recomendaciones	87
Referencias	89
Anexos.....	93

Lista de tablas

Tabla 1	12
Extensión territorial veredas de Villa de Leyva	12
Tabla 2.....	17
Uso del suelo en el municipio de Villa de Leyva.....	17
Tabla 3.....	18
Clases agrológicas de Villa de Leyva.....	18
Tabla 4.....	35
Cultivos 1990- 1999	35
Tabla 5.....	44
Principales características de las segundas residencias	44
Tabla 6.....	64
Oferta de proyectos inmobiliarios	64
Tabla 7.....	84
Impactos segundas residencias.....	84

Lista de figuras

Figura 1. Cultivos durante el período indígena	23
Figura 2. Cultivos durante la conquista.	26
Figura 3. Cultivos durante el período de la colonia en la Villa de Nuestra Señora de Leyva.	29
Figura 4. Cultivos década de los 80.....	34
Figura 5. Cultivos en la década de los 90.	35
Figura 6. Cultivos 2000- 2010	37
Figura 7. Cultivos 2010- 2018.	39

Lista de mapas

Mapa 1 Área de estudio	7
Mapa 2 Zonas de vida.....	11
Mapa 3 Veredas de Villa de Leyva	14
Mapa 4 Clasificación municipal de los suelos	15
Mapa 5 Clases agrológicas.....	20
Mapa 6 Ubicación de las casas de campo o segundas residencias en las veredas Robles, Sabana, Monquirá y Salto y Lavandera	46
Mapa 7 Área de incidencia de las casas de campo respecto al uso de suelos	47

Agradecimientos

Me gustaría agradecer a demasiadas personas que fueron partícipes de este trabajo de investigación brindándome asesoría y apoyo desde el inicio de este proceso.

En primer lugar, a la profesora Tannia Álvarez Meneses, directora de esta investigación, por sus consejos y comprensión brindada durante no solamente esta investigación, sino a lo largo de toda la carrera académica.

A mi familia, especialmente a mi mamá y mi hermana Paola, por siempre creer en mí.

A mis amigas y amigos, por brindarme una sonrisa cuando la necesité.

A Kyle, por recordarme siempre lo fuerte que puedo llegar a ser.

También a los docentes y personas que me brindaron información relevante para el proyecto.

Y especialmente a la comunidad villaleyvana que tuvo la disposición de abrirme las puertas de sus casas y brindarme amablemente la información contenida en el presente proyecto, a continuación, se mencionan a algunas de ellas: Ing. Humberto Díaz, Arturo Serrano, Doctor Pedro Cortés, María Contreras, Luis Amador, Rosalba Munévar, Marina Ávila, Adriana Suárez y Fabio Velázquez.

Sin duda alguna el desarrollo de este proyecto no hubiera sido posible sin su colaboración directa o indirecta

A todos, muchas gracias.

Introducción

El turismo, en los últimos años ha demostrado un carácter dinámico no solo en su crecimiento, sino también en el desarrollo de nuevas tendencias. El turismo de sol y playa sigue siendo predominante, sin embargo, la conciencia ambiental, el aprecio por la cultura y la búsqueda de nuevas experiencias, han hecho que los turistas opten por lugares más tranquilos, más verdes y menos masivos. Asimismo, se han generado nuevos escenarios para el ocio y la recreación, unos en búsqueda de diversas actividades culturales y otros en contravía de las grandes ciudades. Es así como, la población en el escape de la vida cotidiana se da en la tarea de la búsqueda de los paisajes rurales, añorando la pasividad del campo y la vida menos agitada, lo que ha incidido en una modificación al sentido de ruralidad por parte de los habitantes de las ciudades quienes ahora demandan alimentos más saludables y paisajes menos contaminados, en el intento de recobrar un pasado. (Cardenas, 2012)

De esta manera aparecen nuevas formas de ruralidad, el campo ya no está relacionado netamente con el sector agrícola, sino que se entiende como rural al conjunto de elementos naturales y culturales que integran un sistema en territorios no urbanos. Dentro de estas formas de nuevas ruralidades se encuentra la urbanización rural la cual hace referencia a la ocupación urbana del territorio entendido como rural generando un carácter mixto que mezcla los dos conceptos (Méndez, 2005).

En el caso de Villa de Leyva, estas formas de ocupación del espacio rural corresponden al modelo de segundas residencias o casas de campo, ubicadas en parcelas que antes se dedicaban a la agricultura y ahora son espacios vacantes que se destinan a actividades de ocio.

Son entonces las segundas residencias, “aquellas que corresponden a un proceso de ocupación temporal para fines de ocio, de una vivienda propia o rentada durante un periodo restringido; vivienda distante del lugar habitual de residencia” (Hiernaux, 2010,p.22). Estas segundas residencias, como todo fenómeno de ocupación y expansión, generan impactos en el territorio.

De esta manera, el objetivo de este proyecto es caracterizar el fenómeno de las segundas residencias en el área rural de Villa de Leyva, a partir de la localización de las casas de campo que se encuentran en las veredas de Robles, Monquirá, Salto y Lavandera y Sabana, confrontar elementos catastrales y planes de ordenamiento respecto al uso de suelos, determinar el perfil de los propietarios de estas residencias, describir locativa y arquitectónicamente el modelo e identificar posibles impactos y percepción social del fenómeno.

En los capítulos primero y segundo, se presenta el diseño metodológico y el contexto del objeto de investigación, se describe geográficamente el área de estudio del proyecto y se hace una aproximación a la evolución agrologica a través del tiempo en el municipio. El tercer capítulo, localiza espacialmente las casas de campo y su zona de incidencia respecto a la ubicación geográfica y al tipo de suelo en el que se ubican. Por último, el cuarto capítulo caracteriza a las segundas residencias teniendo en cuenta aspectos locativos y arquitectónicos, perfil del residente de estas casas de campo, desarrollo inmobiliario e impactos socioeconómicos y ambientales generados por el fenómeno.

Es así como, la caracterización de las segundas residencias en el área rural de Villa de Leyva presenta la ubicación geográfica de estas viviendas, el análisis frente al suelo que están ocupando y la determinación de qué impactos territoriales está generando este fenómeno; para que sea una herramienta útil para la gestión pública y la adecuada planificación y organización del territorio.

Capítulo I

1. Diseño Metodológico

El enfoque que privilegia esta investigación es de carácter cualitativo, se basa en recolección de datos no estandarizados ni completamente predeterminados, “el investigador cualitativo utiliza técnicas para recolectar datos, como la observación no estructurada, entrevistas abiertas, revisión de documentos, evaluación de experiencias personales, registro de historias de vida, e interacción e introspección con grupos o comunidades” (Hernández, 2010).

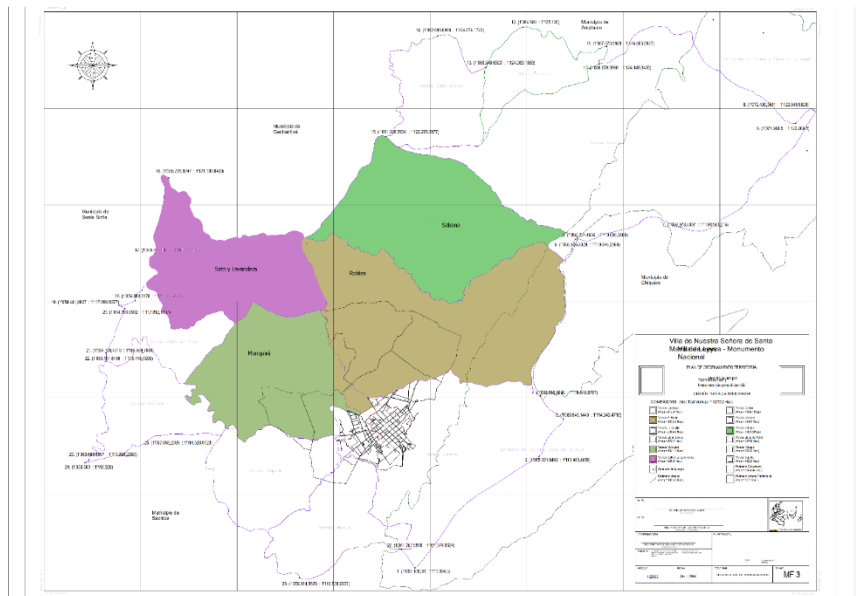
La caracterización es un tipo de descripción cualitativa que puede recurrir a datos con el fin de profundizar el conocimiento sobre algo. Para cualificar ese algo previamente se deben identificar y organizar los datos; y a partir de ellos, describir (caracterizar) de una forma estructurada; y posteriormente, establecer su significado (sistematizar de forma crítica). (Bonilla, Hurtado & Jaramillo, 2009). “La caracterización es una fase descriptiva con fines de identificación, entre otros aspectos, de los componentes, acontecimientos (cronología e hitos), actores, procesos y contexto de una experiencia, un hecho o un proceso”. (Sánchez Upegui, 2010).

Para el desarrollo de este trabajo de investigación fue necesario seguir una serie de pasos. En primer lugar, se revisaron documentos de conceptualización, contextualización, experiencias significativas y tradición investigativa de los autores que han investigado sobre el tema de segundas residencias. Las fuentes de este material proceden de países como España, Suiza, Noruega y a nivel latinoamericano México principalmente seguido por Brasil y Ecuador. Complementariamente, fueron abordados elementos conceptuales referentes a las nuevas

ruralidades, haciendo énfasis en las segundas residencias como un caso de estudio al respecto de este concepto.

Para abordar temas regionales propios de las nuevas ruralidades, los aspectos históricos y la evolución de Villa de Leyva en sus actividades económicas en el área rural se revisaron documentos de la biblioteca de la Universidad Javeriana, la Universidad Externado de Colombia, la Universidad de los Andes, la biblioteca de la Universidad Nacional, el archivo de la Biblioteca de la Universidad de Antioquia, en el archivo general de la Nación, en el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, y en bibliotecas de Duitama, Tunja y Villa de Leyva. También se tuvieron en cuenta los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo municipales.

Para determinar la localización de las segundas residencias y obtener un referente espacial se visitaron las veredas Monquirá, Salto y Lavandera, Robles y Sabana de Villa de Leyva, siendo georreferenciadas in situ cada una de ellas. En el mapa 1 se muestra área de estudio.



Mapa 1 Área de estudio
Fuente: Alcaldía de Villa de Leyva, 2004

En la zona mencionada, se realizaron entrevistas semiestructuradas (Anexo 1) con el fin de obtener información directa. Debido a las limitaciones relacionadas a condiciones de accesibilidad, disponibilidad y disposición de los propietarios de segundas residencias se utilizó el método de muestreo por conveniencia el cual consiste en seleccionar los casos que se encuentran disponibles o por comodidad para el investigador (López, 2004). Asimismo, para complementar la información se realizaron entrevistas a la comunidad rural campesina y a informantes claves como maestros y ayudantes de construcción, agentes inmobiliarios y administradores de conjuntos residenciales.

De esta manera se realizaron 10 entrevistas a propietarios de segundas residencias, 13 a campesinos de las veredas señaladas, 6 a maestros y ayudantes de construcción, 2 a administradores de conjuntos residenciales, y 3 a constructoras y agentes inmobiliarios, para un total de 34 entrevistas. Anexo B Sistematización de datos recolectados.

Cabe destacar la colaboración de dichas personas quienes son la fuente principal de este trabajo. La información fue recolectada durante los meses de diciembre 2017 y enero a marzo de 2018.

Durante este proceso fue imprescindible anotar, grabar y fotografiar la información que día a día se iba obteniendo, para posteriormente sistematizarla y organizarla en el documento final.

Capítulo II

2. Contexto del área de estudio

2.1 Generalidades del área rural en Villa de Leyva.

Villa de Leyva se encuentra ubicada en la provincia de Ricaurte del Departamento de Boyacá, la cual está dividida en dos partes: Ricaurte bajo, integrada por los municipios de Monquirá (capital), Arcabuco, Chitaraque, Santana, San José de Pare y Togüi; y el Alto Ricaurte con Gachantivá, Ráquira, Sáchica, Santa Sofía, Sutamarchán, Tinjacá y Villa de Leyva como su capital. Villa de Leyva como tal, limita al norte con los municipios de Arcabuco y Gachantivá, al oriente con Chiquiza, al occidente con Santa Sofía y Sutamarchán y al sur con Sáchica. (Alcaldía de Villa de Leyva, 2014)

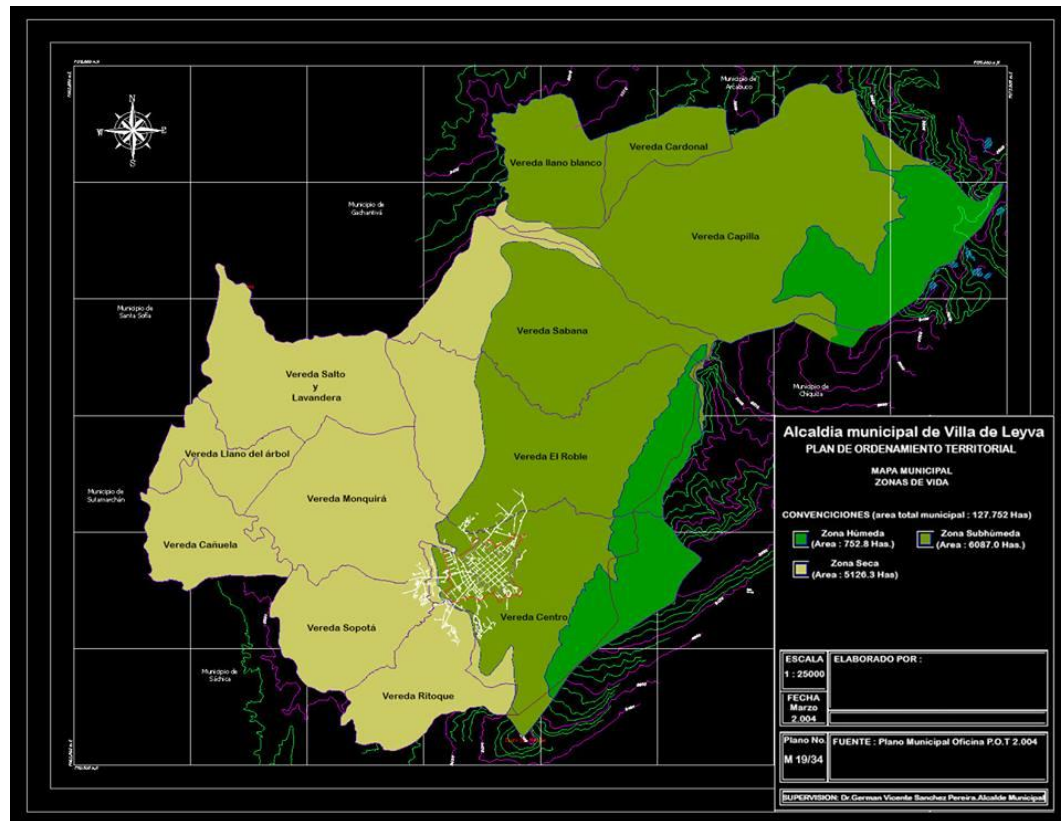
El municipio está surcado por los ríos Sutamarchán, Sáchica y Cane los cuáles desembocan en el río Monquirá. A su vez, el Río Monquirá desemboca en el Río Suárez que posteriormente desemboca en el Río Magdalena. Las transformaciones y alteraciones de los ecosistemas por acciones antrópicas han influido en el potencial físico- biótico del medio y, en consecuencia, en las corrientes acuíferas o cuerpos de agua de esta región. Las alteraciones del paisaje y los cambios en la vegetación han generado grandes cambios en cadena en las corrientes de agua. (Trejos, Arango, & Lagos, 2000).

Lo anterior ha generado que el índice de aridez anual (el cual define las condiciones de deficiencia o exceso hídrico de una región y da una idea de la cantidad faltante de agua y de la duración de los periodos de escasez de este elemento, indispensable para el manejo productivo de los cultivos) clasifique a Villa de Leyva en La zona IV, con Índice de Aridez Anual menor de

0.59, en estas zonas los cultivos son posibles solamente mediante el suministro artificial de agua, debido a las severas deficiencias de ésta por más de 9 meses al año. Existen varias clasificaciones para definir el clima de los diferentes lugares, el sistema de Koeppen (SOCOMET, 1986), el sistema de zonas de vida de Holdridge (Universidad Nacional, 1983) y el sistema de Holdridge modificado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. El sistema de zonas de vida de Holdridge se utiliza para relacionar el clima con la vegetación y se considera muy útil por su relación más directa con los suelos. De esta manera, el sistema le da una clasificación de manera particular a Villa de Leyva como bosque seco montano bajo, teniendo en cuenta condiciones en cuanto a precipitación, temperatura y potencial del suelo. ((I.G.A.C, 2005, págs. 125- 128)

El bosque seco montano, corresponde al clima ambiental frío seco que permite la explotación agropecuaria intensiva. Si hay una adecuada provisión de agua, los cultivos que se encuentran con frecuencia son papa, maíz, trigo, cebada, frutales de hoja caduca, haba, arveja, zanahoria, cebolla, hortalizas, ajo, vid, frijol, lenteja, garbanzo y pastos kikuyo, rye grass, imperial. La vegetación natural es escasa y adaptada a las condiciones de falta de agua en períodos prolongados del año; en el sector del altiplano central hay pequeños reductos con especies nativas e introducidas como hayuelo, drago, fique, sauce, eucalipto, nogal, balso, lechero, cenizo, guayabo, carbón, chocho, pino colombiano, guacharaco, ciprés, roble higuera, muelle, caña brava, cucharo, fique, mora, mortiño, motua, sombo, upacón, salvio negro, sauce playero, eucalipto, pino hayuelo, tuno, garrocho, borrachero rojo, urapán, cordoncillo, encenillo, lulo, falso pimiento, dividivi, cerezo, aliso, acacias, pino, mangle, guayabo de leche o campo y alcaparro. En Villa de Leyva se encuentran extensos enclaves muy secos con vegetación xerofítica y aun desértica, predominio de la vegetación natural compuesta principalmente por

cactus, fique y dividivi en general. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi (I.G.A.C), 2005b). Y cuenta con tres tipos de zonas de vida, que representan los tipos de clima, como se ilustra en el Mapa 2



Mapa 2 Zonas de vida

Fuente: Alcaldía de Villa de Leyva, 2004

Es así como la zona seca (amarillo) está compuesta por las veredas Ritoque, Sopotá, parte de la vereda Monquirá, parte de la vereda Cañuela, parte sur de la vereda El Roble, toda la vereda Centro y la zona urbana. De acuerdo con sus condiciones climáticas, estas veredas tienen algunos cultivos frutales, de hortalizas, cebolla cabezona, papá frijol, habas y trigo.

La zona sub- húmeda (verde claro) comprende la mayor parte del territorio municipal, está compuesta por la parte occidental de la vereda Cañuela, toda la vereda Llano del Árbol, parte

norte de la vereda Monquirá, toda la vereda Salto y la Lavandera, la parte norte de la vereda El Roble, casi la mitad de la vereda Capilla, toda la vereda Sabana, toda la vereda Llano Blanco y parte de la vereda Cardonal. Estos suelos son aptos para la ganadería, los cultivos de maíz, papa, cebolla, plantas ornamentales y huertas caseras, adicionalmente a estos cultivos tradicionales en su mayoría, se encuentra la mayor cantidad de invernaderos con cultivos de tomate. Algunos de los principales atractivos turísticos del municipio se encuentran en esta zona, entre ellos: la cascada la periquera (Llano Blanco), Convento de Santo Eccehomo, museo del fósil y el infiernito (Monquirá)

Y por último la zona húmeda (verde oscuro) está comprendida por gran parte de la vereda Capilla, parte de la vereda Cardonal y el Santuario de Fauna y Flora de Iguaque. Dentro de sus actividades agrícolas, se encuentra el cultivo de frutales, hortalizas, plantas ornamentales y plantas medicinales. Estos suelos son lo más recomendados para la agricultura debido a su capacidad de producción y su baja erosión y desertificación. estas áreas están entre los 1350 y 2600 m.s.n.m. denominado paisaje de alta montaña, son suelos en su mayoría protegidos y su atractivo turístico principal son la laguna y el páramo de Iguaque. (Alcaldía de Villa de Leyva, 2014)

En la siguiente tabla se muestran las 12 veredas de Villa de Leyva, la zona de vida en la que están ubicadas y su extensión territorial.

Tabla 1

Extensión territorial veredas de Villa de Leyva

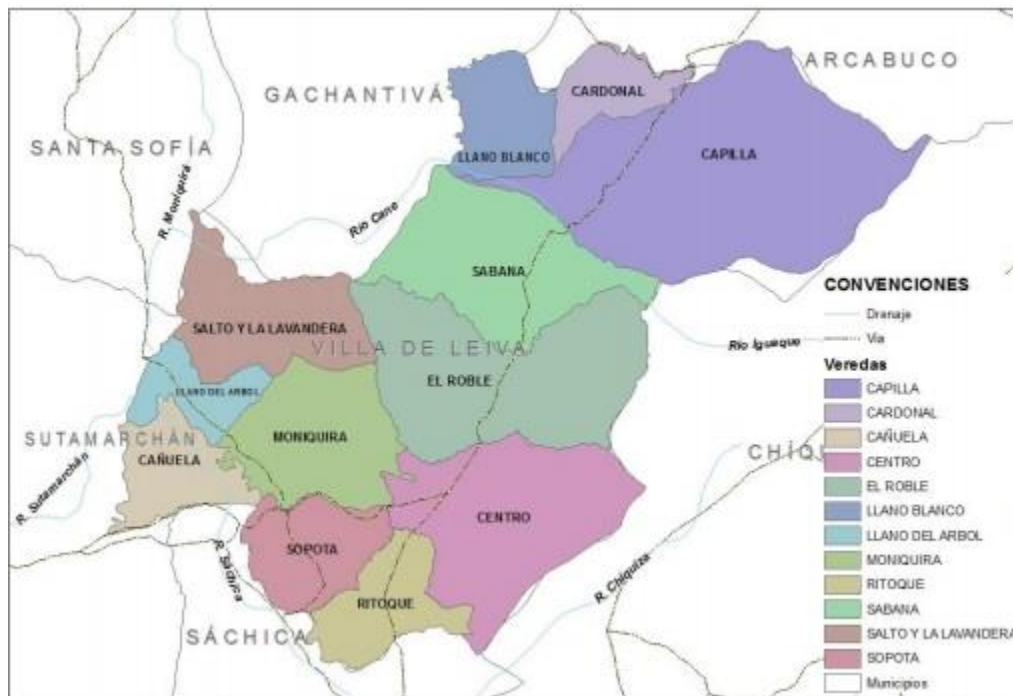
VEREDA	EXTENSIÓN TERRITORIAL (Ha)
--------	----------------------------

Capilla	2,837.46
Cardonal	324.06
Llano Blanco	561.90
Salto y Lavandera	958.85
Sabana	1,370.44
Llano del árbol	355.06
Roble	1,675.23
Cañuela	525.34
Monquirá	985.77
Centro	1,021.91
Sopotá	634.72
Ritoque	653.48
TOTAL	11.904

Nota. Recuperado de (Alcaldía de Villa de Leyva, 2014)

Según el cuadro, Villa de Leyva cuenta con 11.904 Ha de área rural; las veredas con mayor extensión territorial son Capilla, Roble y Sabana; y las de menor son: Cardonal y Llano del árbol.

A continuación, se representa gráficamente el área rural de Villa de Leyva por veredas:



Mapa 3 Veredas de Villa de Leyva

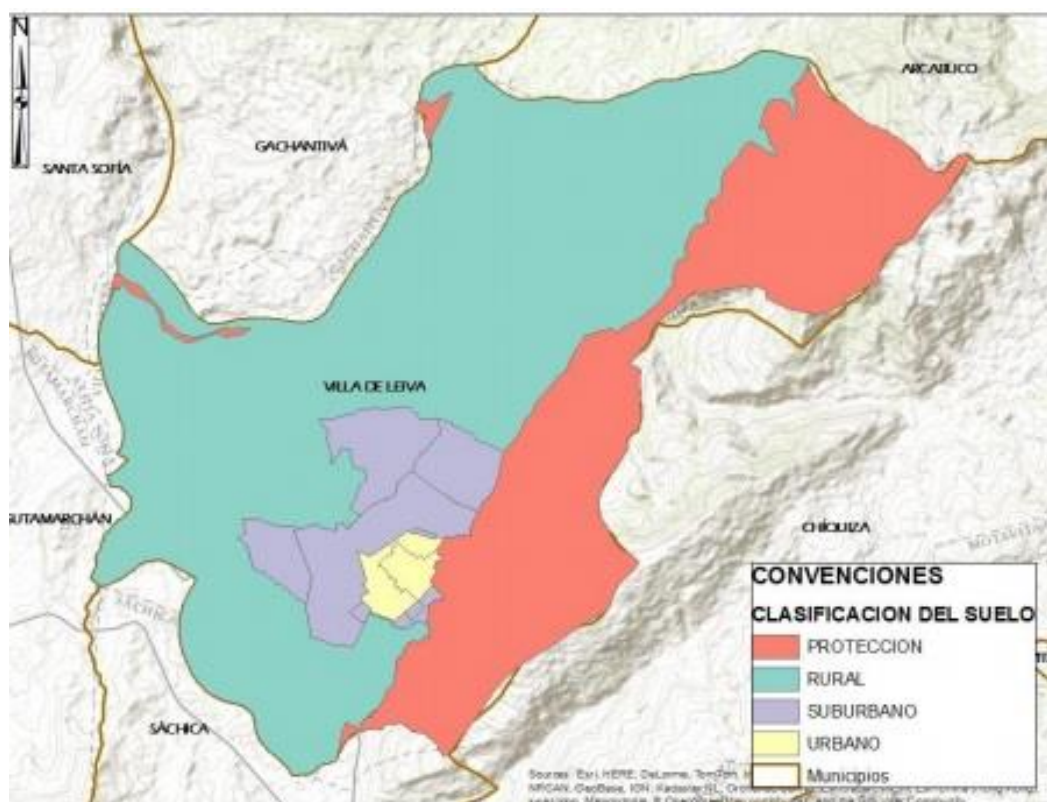
Fuente: Mesa & Robayo, 2015

2.2 El uso del suelo en el área rural de Villa de Leyva.

El uso del suelo es el resultado del conjunto de actividades que el ser humano lleva a cabo sobre la tierra, modificando las características originales de la cobertura natural hasta conformar áreas realmente transformadas. El suelo tiene características intrínsecas, físicas, químicas y biológicas que le permiten potenciar al ser humano unos usos específicos; sin embargo, no siempre el uso que el hombre le da al suelo, es el que realmente le podría corresponder, según esas características y preocupado solamente por las satisfacción de sus necesidades hasta el punto de crear para su mejor modo de vivir, áreas artificializadas como

las áreas urbanas desconociendo el patrimonio natural y su dinámica, propiciando con ello múltiples situaciones problema. (Mesa & Robayo, 2015, p.40).

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Villa de Leyva presentado en el año 2004, basado en las leyes nacionales (Ley 388 de 1997, Ley 9 de 1989 y Ley 2 de 1991) que plantean las directrices para el ordenamiento territorial divide el suelo de Villa de Leyva en: suelo urbano, suelo rural, suburbano y de protección. Mapa 4



Mapa 4 Clasificación municipal de los suelos

Fuente: Mesa & Robayo, 2015

De esta manera, se puede afirmar que el suelo en el área rural de Villa de Leyva, de acuerdo con la Ley 388, 1997 se divide en:

Urbano: Destinadas a usos urbanos, que cuenta con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso y corresponden a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción

Rural: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas

Suelo suburbano: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Suelo de protección: Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse (Ley 388, 1997)

Por lo que respecta a la utilidad que se le da al suelo, el PBOT para el año 2004 señalaba la siguiente distribución:

Tabla 2

Uso del suelo en el municipio de Villa de Leyva

USO DEL SUELO	ÁREA (HA)	PORCENTAJE
Agrario	1413,70	11.09%
Pecuario	2209,08	17.31%
Minero	1000,45	7.84%
Piscícola	11,80	0.09%
Suelos para la conservación y protección ambiental	4129,11	32.39%
Suelos sin uso	3808,30	29.85%
Uso urbano	125,85	1.43%
Total	12755,29	100%

Nota. Recuperado de (Alcaldía de Villa de Leyva, 2004)

Según el cuadro, el mayor porcentaje de territorio o suelo es destinado a la protección o conservación ambiental, seguido por los suelos sin uso, (no se dedica a pastos o cultivos) y el sector pecuario.

Cuando se habla de los usos del suelo, especialmente en Villa de Leyva, se aplica un modelo elaborado por el Soil Conservation Service de USA (1961) y adaptado por Mosquera (1986) para Colombia, en donde se utilizan criterios cuantitativos, para clasificar el suelo de acuerdo con su capacidad productiva, teniendo en cuenta variables como la profundidad del suelo, estructura, niveles de erosión, pedregosidad, salinidad, temperatura y pluviometría de la zona. Cabe destacar que es un modelo flexible en donde diferentes entes han modificado los parámetros propuestos en 1961 para adecuarlo a las necesidades actuales y de una región específica. (Waked, 2011, p.4)

En resumen, se trata de un sistema que busca la producción máxima con mínimas pérdidas de potencialidad del suelo.

Es así como las clases I II y III, presentan mayor capacidad de uso. Es decir, a un suelo clase I se le puede dar el uso deseado, ya sea para actividades agrícolas, pecuarias, de construcción, etc, en cambio las siguientes clases tendrán menor capacidad productiva. Los suelos con clase agrológica I son los más aptos para la agricultura y los suelos con clase agrológica VIII son suelos en donde por lo general se encuentran reservas naturales, donde no se puede desarrollar ningún tipo de actividad agrícola. Según el P.B.O.T de Villa de Leyva 2014, el municipio no cuenta con clase agrologica I y las hectáreas con suelos de clase II y III son pocas. En la clase VIIa se presentan suelos altamente erosionados y se le da prioridad a su reforestación y protección. (Alcaldía de Villa de Leyva,2014)

A continuación, se explica el tipo de clase agrológica respecto a los usos permitidos y a las veredas en donde es predominante cada tipo de clase.

Tabla 3

Clases agrológicas de Villa de Leyva

CLASE	USOS PRINCIPALES	USOS RESTRINGIDOS	ÁREA (HS)	VEREDAS
CLASE II	Agrícola, agroforestal (restitución de vegetación exógena), forestal protector.	Industrial III, IV, Institucional II, Comercio III y IV	901.55	Sopotá, Ritoque, Cañuela, Monquirá, Llano del Arbol, Sabana, el Roble y Salto y la Lavandera.
CLASE III	Agrícola, pecuaria agroforestal residencial I y II (aislada en áreas cercanas a la ronda de ríos y quebradas) y recreativo II.	Industrial II y III, Industria extractiva únicamente en el área para la explotación minera; comercio I, II, III.	1510.43	Cañuela, Centro, Monquirá, Llano del Árbol, Sabana, Llano Blanco, Cardonal, Salto y la Lavandera y Capilla.
	Pecuario, agrícola, Industrial III (agroindustria), Institucional I y II, residencial I, II y	Industrial IV, extracción de	2564.19	

CLASE IV	III, con establos, caballerizas y construcciones complementarias; comercio I, II y III; Recreación I, II, recuperación de suelos, agroforestal (restitución de cobertura vegetal exógena), forestal protector.	material parental (minero, fosilífero y arqueológico) a excepción de los autorizados por el Estado para la investigación		Sabana, El Roble, Capilla, Cardonal, Llano Blanco
CLASE V	Sus usos se definen desde el Plan de Manejo del Santuario de Fauna y Flora de Iguaque		658.81	Capilla
CLASE VI	Agroforestal, forestal protector, forestal protector-productor, forestal productor (restitución de bosques exógenos), residencial I, recreación II y recuperación de suelos	Pecuario (ganadería extensiva), comercio III, IV y residencial III	1232.2	Capilla, Cardonal y Salto y la lavandera
CLASE VII	Forestal protector, forestal protector-productor, recuperación de suelos, agroforestal y se aclara que las áreas definidas para esta clase agrológica serían de protección y preservación de los recursos naturales, recuperación, rehabilitación y restauración de coberturas vegetales nativas	Agrario, pecuario, recreación I (masiva), residencial II y III, (parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre), minería, ubicación de antenas y construcción para uso institucional.	219.4	Capilla, El Roble y Llano Blanco
CLASE VII b			2748.26	Ritoque, Centro, Roble, Sabana, Capilla, Salto y La Lavandera.
CLASE III y VIIIb			120.14	Capilla, Sabana, El Roble, Centro, Ritoque, Salto y la Lavandera
CLASE VIIIa	Recuperación de suelos, forestal protector y se aclara que las áreas definidas para esta clase agrológica serían de protección y preservación de los recursos	Recreación I (masiva), industria IV (minería).	2581.19	Monquirá, Sopota, Ritoque, Roble, Salto y la Lavandera, Sabana.

Según la tabla y el mapa, hay veredas que presentan dos o más clases de suelo, así que es difícil realizar una clasificación por veredas de estas, sin embargo, es claro, que el municipio presenta clases agrologicas IV, V, VI y VII en la mayoría de su territorio.

2.3 Evolución histórica de los cultivos y de las técnicas agrícolas de Villa de Leyva

Para entender la dinámica que han tenido tanto los cultivos como las técnicas agrícolas aplicadas en Villa de Leyva, es necesario hacer una división de acuerdo con las principales épocas históricas del país en general. De esta manera se explica el fenómeno desde el periodo muisca tardío ya que desde entonces está documentado por los cronistas españoles, posteriormente se habla de la conquista, la colonia, la independencia y la república, años 80, 90, 2000 y hasta la fecha teniendo en cuenta información documentada, historias de vida de los pobladores actuales y planes de ordenamiento territorial.

En primer lugar, hubo tres períodos de poblamiento: el de los cazadores-recolectores, el proto-agrícola, y el de las aldeas, diferenciado en Muisca Temprano y Muisca Tardío. De acuerdo con informes arqueológicos la agricultura aparece en el período formativo (también llamado herrera, pre muisca o de desarrollo agro alfarero), este periodo va del 800 a.n.e, se conforman las primeras aldeas, se cultiva la tierra y se trabaja la cerámica. (Langebaek, 1987)

En el periodo indígena, los muiscas concebían su territorio como algo sagrado, vivo, en donde cada espacio natural tenía vida; los valles, las montañas y especialmente las lagunas y los astros. En ese entonces lo que se conoce como Villa de Leyva, era llamado Valle de Saquencipá, en honor a su cacique y estaba ubicado principalmente en la vereda de Monquirá. Saquencipá significa: Fuerza de la noche en lengua chibcha. En el cacicazgo de Saquencipá, que se extendía por las dos márgenes del río hoy conocido como Cane y la parte baja del Suta hasta Sorocotá

y limitaba con la zona sagrada de Iguaque, estaba el santuario de Monquirá, que los españoles bautizaron como el “Infiernito” debido a la forma de sus monolitos, satanizados a su llegada. (Arango, 2012)

Según Chaunu (1974), el área Muisca alcanzó densidades de 35 a 40 habitantes por kilómetro cuadrado, con una agricultura intensiva de tubérculos, maíz y técnicas de irrigación y cultivo de terrazas. En los sectores agrícolas su densidad podía depender de la fertilidad de las tierras. En las zonas mineras, alfareras o textileras la densidad variaba, según los volúmenes de producción y las necesidades de comercialización. La cultura Muisca en general estaba convencida de que el éxito o el fracaso de sus cultivos eran producto de su adoración a los astros y a la creación.

Según Carl Langebaek (1987b) los indígenas del valle de Saquencipá sembraban principalmente Maíz, seguido de papá- turma, batatas y en menor proporción, frijol. Del maíz obtenían una de sus bebidas sagradas: la chicha, utilizada en rituales y ceremonias la cual bebían en totumos. En el año de 1572, un indígena de Saquencipá sostuvo que en su tierra se daba "maíz en cantidad, fríjoles y algunas auyamas y que de esto hacen buena cantidad la que se lo vienen a comprar y la venden a su placer" A.N.C. Vis. Boy. VII f 570 citado por Langebaek, Carl. (1987c).

También sembraban hierbas, tomates y tunas, según informes y relatos de cronistas. En el siguiente gráfico se resume e ilustran los cultivos predominantes durante el periodo muisca

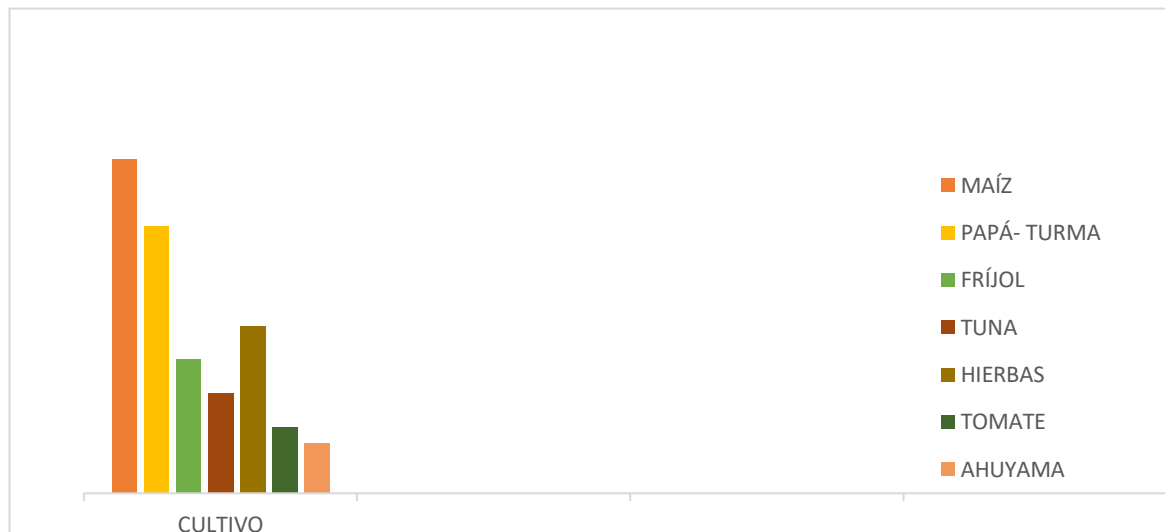


Figura 1. Cultivos durante el período indígena

Respecto a técnicas agrologicas, los muiscas mostraron importantes adelantos tecnológicos en la agricultura relacionados con la astronomía; tales como ciclos de siembra, fertilidad, cambios lunares, ciclos de lluvia y sequía. También tenían importantes sistemas de riego y terrazas. El ciclo de siembra era muy preciso y lo distribuían dentro de su calendario, al que llamaban Chocan. Desde enero porque allí (empezaban) a labrar y disponer de las tierras, por ser tiempo seco y de verano, para que ya estuviesen sembradas la menguante de la luna de marzo que es cuando comienzan las aguas del primer invierno en esta tierra, y como desde la luna de enero que comenzaban estas sementeras, hasta la de diciembre que las acaban de coger hay doce lunas, a este tiempo llamaba con el vocablo Chocan, que es lo mismo que nosotros llamamos año. (Simón, 1981, pág. 151) “Y siempre, cuando han de sembrar, es el principio de la luna, porque tienen por opinión que así ella va creciendo, así lo hace la cosa sembrada” (Oviedo, 1930, pág. XIX)

La adecuación de los terrenos, el cuidado de los cultivos, y la comercialización eran tareas de los hombres, mientras que la siembra era realizada por las mujeres, a quienes asociaban

con la fertilidad. (Anglería, 1989) Sin embargo, parece probable que los instrumentos agrícolas utilizados por los muiscas se limitaban al bastón para cavar y las hachas de piedra. Fray Pedro Simón (1981). Debido a esta falencia en cuanto a herramientas para cultivar, algunos autores coinciden en afirmar que los Muiscas recurrían a las quemas para cambiar sus cultivos cansados. (Los muiscas utilizaban la palabra chanta para tierra cansada (Langebaek, 1987b) A falta de herramientas complejas y efectivas, la forma de habilitar nuevas áreas para la agricultura ganando terreno frente a los bosques andinos, fue el uso del fuego citado en (Daza, 2013)

Los Muiscas, como las demás tribus, sembraban en camellones que hacían a mano, y no parece haber existido un desarrollo apreciable en lo que toca al uso de abonos o técnicas para conservar alimentos, durante más que unos pocos meses. Hoy en día se discute sobre la posible rotación de tierras y así mismo, acerca de quemas con fines agrícolas. Los Muiscas por habitar tierras del altiplano, debieron tener problemas con heladas y granizadas que afectan los cultivos de tierra fría. (Langeback Carl, 1987c)

La rotación de tierras se debe tomar como una práctica asociada a deficiencias de clima y/o suelos, cuya finalidad es proteger las parcelas del agotamiento y, al mismo tiempo, obtener un rendimiento de las cosechas que no disminuya en relación con el tiempo que se utilice determinada porción de tierra. Y ya que no disponían de fertilizantes ni técnicas para conservar los alimentos, se deduce que los Muiscas del altiplano cundiboyacense en general, recurrían a las quemas de cultivos de tierras cansadas para iniciar con una nueva producción. (Dolmatoff, 1977, págs. 26-27).

CONQUISTA (1500- 1550)

*Antes que sauces o de olivos aquí habitaba gente
las que con orgullo y con honor se citan
en amplia historia jamás indiferente
como fueron sus caciques Cupaquén y Saquencipá*

*Los que con dolor vieron parcelar sus tierras
Afligidos y depojados de su propio ancestro
Usurpado por su adversario que se aferra
a poblar y a encerrar con cardos para formar el huerto.*

Poema publicado en la obra: José Melquisedec Cortés C.

Remembranzas de mi tierra. Villa de Leyva, 1999. Citado en (Trejos et. al 2000b)

No cabe duda de que la conquista de las Américas trajo consigo no solo uno de los más grandes intercambios culturales de la historia, también hizo posible el intercambio de variedad de productos y especies entre el nuevo y el antiguo continente.

A la llegada de los españoles al valle de Saquencipá, los españoles se encuentran con tribus de muiscas distribuidas principalmente entre la vereda de Monquirá y la zona de Iguaque, considerada sagrada para entonces. Entre los cultivos, están los mencionados anteriormente: Maíz, turma, frijol, hierbas, tomate y ahuyama en menor cantidad. Todos desconocidos para ellos. También está documentada la presencia de pencos y tunas que bien se sabe se dan en zonas áridas, características del suelo que podrían predominar en algunas zonas de la región. “En primer lugar como más noble pondremos las pencas, cuyas frutas llaman tunas, que son unas frutas e higos carmesíes, [...] y en estas pencas espinosas , entre las tunas se cría blanca por

encima como unos algodones la grana, que en este Reino la llaman cochinilla, que las hay con abundancia en la serranía de la ciudad de Tunja y en muchos pueblos de su jurisdicción [...] y en la jurisdicción de la Villa de Leiva, con abundancia en el pueblo de Tinjacá y Sutamarchán” (Oviedo, 1930b).

Al ver la potencialidad del suelo los españoles empiezan a intercambiar semillas entre los dos continentes. Llevando a Europa muchos de los productos amerindios e introduciendo nuevas especies a la región: “Que de aquí en adelante todos los maestros que fueren a nuestras “*Yndias*”, lleve cada uno “*dellos*” en su navío la cantidad que les pareciere (a los de la casa) de plantas, de manera que ninguno partiese sin llevar ninguna cantidad” (Archivo de la casa de contratación, en el de indias, citado en Trejos et al., 2000c). Entre las especies europeas traídas al suelo de Saquencipá, se encuentran el trigo, la cebada, los frutos de hueso, ganado vacuno y lanar, gallinas, equinos, bovinos, entre otros. En el siguiente esquema se relacionan los cultivos predominantes en la época de la conquista para la región:

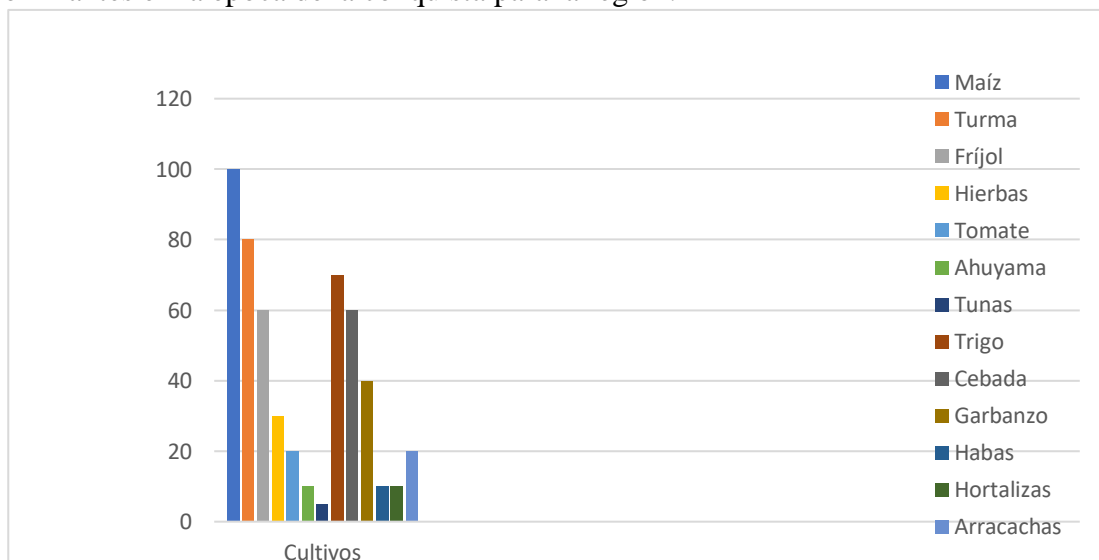


Figura 2. Cultivos durante la conquista

El trigo, junto con las semillas de garbanzo y cebada fueron introducidos por el Capitán Alonso de Lugo hacia 1540. “Los capitanes y soldados viejos que con él venia trajeron trigo,

cebada, garbanzo, habas y semillas de hortalizas, que todo se dio bien en este reino porque en ella no había otro grano sino era maíz, turmas, arracachas... El Capitan Jerónimo Aguayo, vecino de la ciudad de Tunja: el primero que sembró trigo en ella” (*Freyle, 1589*)

Igualmente, los españoles introdujeron herramientas para laborar la tierra como hachas, rastrillos y azadones. Con estas nuevas herramientas se comienza el primer proceso de deforestación de muchas zonas. Además, la introducción del buey, animal pesado que arrastraba el arado por el suelo, contribuía a la compactación y al arranque de las raíces, contrario a lo que hacían los palos de cavar indígenas. La combinación fue aún más nociva con el aumento de hombres y áreas para cultivar en forma extensiva, cada vez con menos excedentes. En efecto, la combinación de estas especies y herramientas trae consigo nuevos sistemas de producción y de técnicas agrícolas como la parcelación de la tierra, la rotación de tierras por medio de la deforestación, y por supuesto diferentes roles dentro del nuevo orden social. (Crosby, 1972).

En la Colonia (1550- 1810), la fundación de “La Villa de Nuestra Señora Santa María de Leyva se firma el 25 de abril de 1572.

Según (Castellanos, 1955), el lugar se escogió “por ser tierra dispuesta y adaptada para coger allí copia de grano de trigo, de maíz y de cebada y todas diferencias de legumbres, así nativas como las de España; cuyas cosechas van en gran aumento, remedio singular del reino todo y aun de los moradores de la costa, por lo que de allí sacan contratantes; y podrán tener plantas fructuosas, según el desengaño de experiencia que ya hicieron hombres curiosos en estas influencias favorables y de gracioso y amigable temple” citado en (Mora, 2011)

Para los españoles era muy importante tanto la calidad de las tierras como las fuentes hídricas cercanas. Por esta razón, el atractivo de Villa de Leyva para su conquista y posterior fundación.

Durante este periodo, el indígena continuará con su papel de proveedor de maíz, pero lo debían entregar como tributo dentro del marco jurídico de la encomienda, que indicaba no solo derechos sino también obligaciones de los encomendados y encomenderos. Con este sistema de las encomiendas, muchos indígenas empezaron a trabajar en las haciendas de la clase alta de la época. La encomienda fue una institución socioeconómica mediante la cual un grupo de individuos debían retribuir a otro en trabajo, especie o por otro medio, para disfrutar de un bien o una prestación que hubiesen recibido. (Daza, 2013)

La acción hispana llevó a que los encomenderos comenzaran a forzar a la población aborigen a transformar las áreas cultivadas de papa o maíz, en áreas donde entraban desproporcionadamente sementeras de trigo, cebada, caña y arroz, productos fundamentales para el consumo de la población de origen europeo en detrimento de la producción de los alimentos básicos para el consumo de la población indígena. (Tovar, 1975)

Para facilitar este intercambio y pago de tributos, entre 1590 y 1597 se crean los días de mercado una vez a la semana en donde indígenas, campesinos y criollos intercambian sus productos. Para la Villa era el sábado. Como describe Codazzi (1958), las labranzas de Leiva producían trigo, maíz, papa, lentejas, habas, arvejas, garbanzos, arracacha y olivos, pero se debían importar productos de otras regiones como mantas, sombreros, alpargatas, tabaco, azúcar y panela. Los productos consumidos entonces, dependían en gran parte de la clase social a la que pertenecían los consumidores. Por ejemplo: los indígenas consumían pan de maíz, mientras que los españoles consumían pan de trigo. “Para los españoles la papa era una “fruta villana” por crecer debajo de la tierra. Les parecía insípida, pero después de un tiempo comenzaron a consumirla”. Otro caso fueron las hierbas cultivadas por los indígenas, muchas de ellas

desaparecieron debido a la influencia española, sus creencias y menosprecio hacia la cultura indígena. (Daza, 2013)

De esta manera, para el siglo XV, los principales cultivos del Valle eran los introducidos por los españoles como el trigo, la cebada, los frutos de hueso, los olivos, y el garbanzo. Y en menor proporción, por ser cultivos aborígenes estaban el maíz, la papa, el frijol, el tomate, entre otros.

Los cultivos predominantes en el periodo de la colonia en Villa de Leyva se ilustran a continuación.

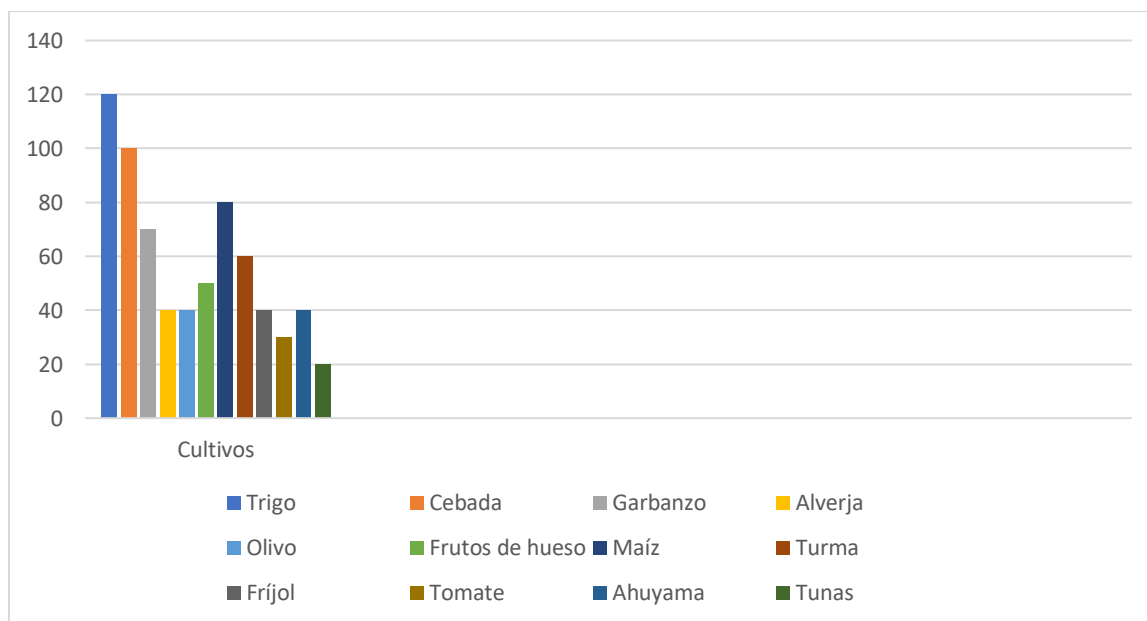


Figura 3. Cultivos durante el período de la colonia en la Villa de Nuestra Señora de Leyva.

Durante la colonia, Villa de Leyva se convirtió en el principal productor de trigo y de aceite de oliva. El cultivo de trigo le dio reputación a Villa de Leyva, sus cultivos eran conocidos en todo el reino y su trigo y harina se exportaba hacia Bogotá, Mompós y Cartagena. El trigo de Villa de Leyva era reputado por su calidad y contaba con una mayor demanda con respecto al grano cultivado en Tunja y Santafé. La producción en masa de este cereal generó que se talaran grandes extensiones de bosques nativos, se construyeran molinos y se canalizaran las aguas de

ríos y quebradas, para moler trigo para hacer harina, la que se distribuía a varias provincias coloniales. Aunque Villa de Leyva era la región líder en cuanto a producción de trigo, había épocas de sequía en las cuales disminuía considerablemente la producción de dicho cultivo. Por esta razón, se crearon restricciones para su comercialización. Las penas, que incluían multas, cárcel o destierro, encaminadas a garantizar el autoabastecimiento, tuvieron resultados infructuosos, pues el grano continuó saliendo de forma ilegal hacia los mercados de Mariquita, Honda y la Costa Caribe (Trujillo, Torres y Conde, 1990).

“La previsión de los españoles era poca y la confianza para atraer las lluvias se cifraba en San Isidro Labrador y la Virgen del Rosario” (Ariza, 1963), para hacer frente al agotamiento del suelo, si bien desde el siglo XIII en Europa Occidental predominaba la técnica de rotación trienal, en Castilla, aún en el siglo XVI, predominaba el sistema “de año y vez” o de roturación bienal, que alternaba la siembra y el barbecho y sólo permitía utilizar la mitad del terreno cultivable. En los dos campos cultivados se combinaba la producción de dos cereales (trigo en uno, cebada, avena o centeno en el otro) o de un cereal con hortalizas o frutales.

Otra técnica empleada en el periodo colonial fue la del arado por bueyes, práctica que según (Trujillo, Torres & Conde, 1990b) levantaba la capa superficial del suelo sin permitir su aireación y, en cambio, contribuía a la pérdida de materia orgánica y la estructura del suelo, impidiendo así que se alcanzaran mayores niveles de productividad, tanto en la península como en los altiplanos andinos. “La crisis final de la producción del trigo en la Villa llegó a finales del siglo XVII, cuando la plaga del polvillo se volvió incontrolable” (Molano, 1990). Muchos factores incidieron en el declive definitivo del cultivo del trigo, se le han atribuido causas como un eclipse, las quemas realizadas desde la época indígena, la poca rotación de cultivos y la deforestación indiscriminada.

Es así como durante este periodo se suscitan nuevas relaciones de producción, determinadas en este caso por el control de los medios de producción dentro del proyecto colonial de subordinación y explotación del indígena, apropiación y explotación de las tierras, y la imposición de un régimen tributario dirigido hacia la acumulación requerida por la expansión mercantil. Prácticas que con el tiempo se volvieron insostenibles e influyeron drásticamente en el agotamiento de los recursos y la transformación del paisaje en general. (Daza, 2013)

Para finales del siglo XVII y comienzos del siglo XVIII en la época de la independencia y republicana la población indígena se había reducido notoriamente y el mestizaje es una de las clases sociales predominantes.

Según Zambrano (1892) la independencia y la república no fueron periodos que se destacaran por su avance a nivel agrologico. En general, se desestimula la producción y cesan las exportaciones en todo el país. Muchas tierras son abandonadas y toda la atención y los recursos son destinados a la guerra. La guerra de independencia forma un ejército demasiado grande para las posibilidades de sostenimiento que el país podía proporcionar, su alto costo provoca crisis permanente del Estado y su mantenimiento causa crisis en las actividades productivas. Después de 1830 el ejército se reduce a un 10% de lo que era en 1820; pero hasta 1844 sigue consumiendo el 50% del presupuesto nacional

Ya para 1850 la situación es diferente, empieza una apertura económica y de libre comercio con otros países diferentes a España, aunque la producción agrícola es destinada casi por completo a el consumo interno, con excepción del café y el tabaco que son los principales productos exportados. El proceso de mestizaje que en el siglo XVIII cambia la composición étnica de la población colonial permite que la hacienda recurra a nuevas formas de contratación de la fuerza de trabajo, diferentes a la indígena o a la esclava. Por este motivo es que, al poco

tiempo de desaparecer la mita minera, desaparece también la mita agraria, empezando a surgir el arrendatario y a aparecer el peonaje agrícola como forma de trabajo libre (Zambrano, 1892b) Situación que cambia para el siglo XIX en donde las haciendas ya no están dedicadas a la alta producción, para ese entonces, la mayoría era tan solo un símbolo de poder y prestigio. Para el siglo XX en la década de los treinta la economía del municipio decayó totalmente y muchas personas emigraron hacia Tunja o Bogotá, adicionalmente la crisis de los 30 a nivel mundial, afecta a gran parte del territorio nacional. En este periodo también inicia la pugna entre liberales y conservadores. (Zambrano, 1892, pág. 24)

En esta década las tierras de Villa de Leyva son propiedad de los terratenientes, en su mayoría liberales. “Villa de Leyva estaba abandonada, los terratenientes de la época eran las familias Neira, Quintero, Morales, Jiménez, Ruget y Husid” Predominan algunos cultivos de trigo, maíz, papá y frijol. En 1944 volvió a atacar el hongo del polvillo, acabando con los cultivos de garbanzo y de arveja. “Apareció por las matamalezas un bichito, que acababa con la espiga de trigo, pero después apareció por degeneración de las tierras y mal tratamiento y falta de abono, la antracosis tanto en las raíces de la arveja como del garbanzo. No creo que haya sido una maldición, como dicen algunos, no hay ninguna maldición que llegue a nosotros” Como es de suponerse, la situación no mejora para la época de la violencia (1946- 1952) la mayoría de los liberales tienen que huir, entre ellos los terratenientes mencionados anteriormente, los chulavitas perseguían a los liberales entre los pocos campos de trigo que quedaban. ¡había tanto trigo, tanto trigo! allá en esos montones de trigo iban o mandaban la tal policía y, nada menos por saber que eran de liberales, le metían candela; todo eso fue ardido y los animales fueron baleados. (Trejos et al. 2000c)

Al iniciarse la década de los 50, gran cantidad de campesinos no tenían tierra, ni parcelas, ni trabajo. En el período de análisis, la población del país dejó de ser predominantemente rural para concentrarse en las ciudades y la economía colombiana dejó de ser agrícola para convertirse en urbana con cierto grado de desarrollo. El crecimiento de las ciudades alcanzó su máxima velocidad en los cincuenta impulsado por la migración de la población rural que, por fuera del natural proceso de diferenciación entre campo y ciudad y dentro de la misma agricultura, huía también de la violencia (Kalmanovitz & López, 2003)

En 1954 durante el gobierno del general Gustavo Rojas Pinilla, se declara a la Villa como monumento nacional, dictándose las normas para su preservación, también se construyó la carretera a Tunja. Estos dos factores incidieron notoriamente hacia la nueva apertura económica del municipio. En los años 60, según un informe del plan de desarrollo municipal de 1964, para la época, Villa de Leyva tenía una producción de trigo del 32%, de cebada y maíz del 13%, cultivos de alfalfa, cebolla, tomate, olivo y dividivi del 15% y 40% ocupado por pastos. En 1968 Paramount Pictures graba la película “Los aventureros” por medio de esta se dio a conocer Villa de Leyva y su importante valor histórico, desde entonces se le empieza a dar importancia al sector turístico en el municipio. Comenzando los 80’s se empieza el cultivo de la cebolla cabezona en la parte baja del municipio. (Waked 2013b)

Para la época, había cultivos de trigo, cebada, frijol, maíz, papa, arveja y tomate ilustrados en el gráfico N 4.

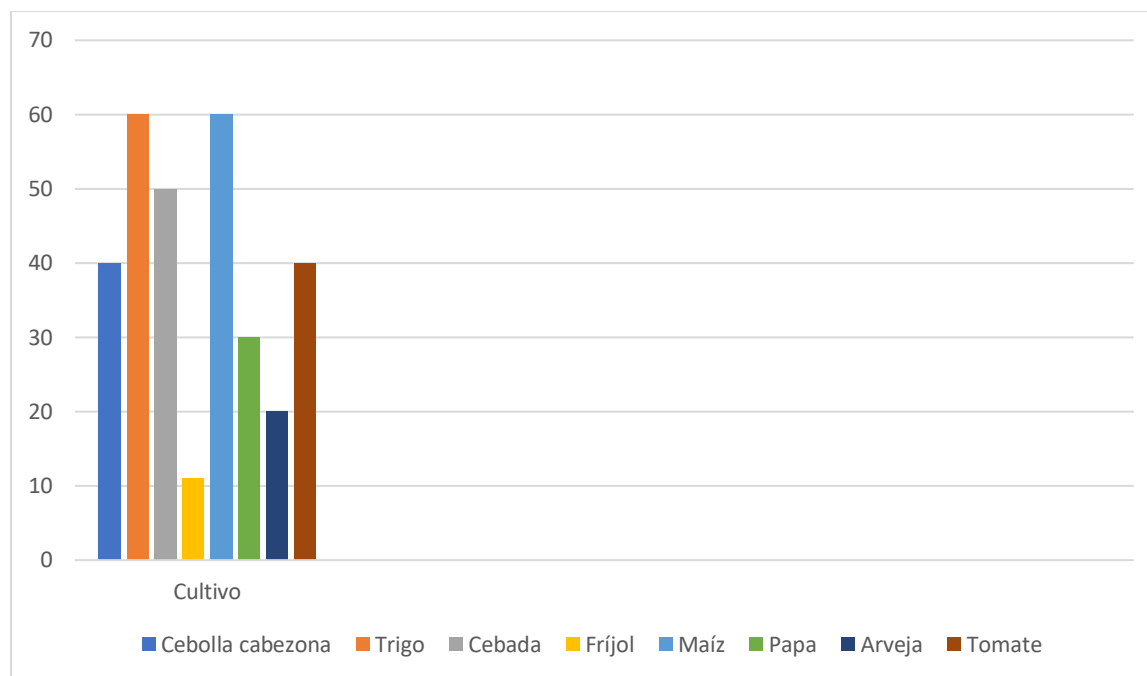


Figura 4. Cultivos década de los 80.

Por la zona media y alrededor del centro poblado, se encuentran algunas casas de descanso y algunos cultivos de tomate, arveja, papa, frijol, maíz y habas; especialmente entre las veredas de Sabana y Roble, se presentaban cultivos de trigo y cebada. Para la zona alta, se presentaba una importante producción de cultivos de pancoger, frutales y cultivos típicos de la producción campesina de origen música, como son los cultivos de arveja, frijol, maíz, papa, cebolla, habas, tomate, entre otros. (Waked, 2013c)

Según las estadísticas reflejadas en el plan de desarrollo Villa de Leyva (2004) a partir de la década de los 90 incrementan los cultivos de cebolla respecto a la década anterior y disminuyen los cultivos de cebada y trigo significativamente. También se le empieza a dar importancia a algunos cultivos frutales como la feijoa y el durazno en pequeñas cantidades.

En la siguiente tabla se detallan las áreas cultivadas respecto a los cultivos predominantes desde 1990 a 1999

Tabla 4

Cultivos 1990- 1999

Año	Cebolla	Maíz	Papa	Tomate	Frijol	Arveja	Trigo
1990					5	15	11
1991	365	350	200	20	8	15	11
1992	466	350	242	24	10	18	13
1993	180	80	122	18	10	14	10
1994	394	330	156	25	12	16	12
1995	410	198	230	20	32	19	12
1996	741	320	460	25	20	10	15
1997	630	380	220	27	22	8	18
1998	480		505	25	22	9	15
1999	250	180	460	35	25	6	15

Nota. Recuperado de (Alcaldía de Villa de Leyva, 2004)

El producto que ocupa mayor área en promedio durante el periodo es la cebolla; le siguen: papa, maíz, tomate, fríjol, arveja y trigo. El cultivo de la arveja tiende a decrecer notoriamente.

En el gráfico se ilustran nuevamente los principales cultivos en la década de los 90

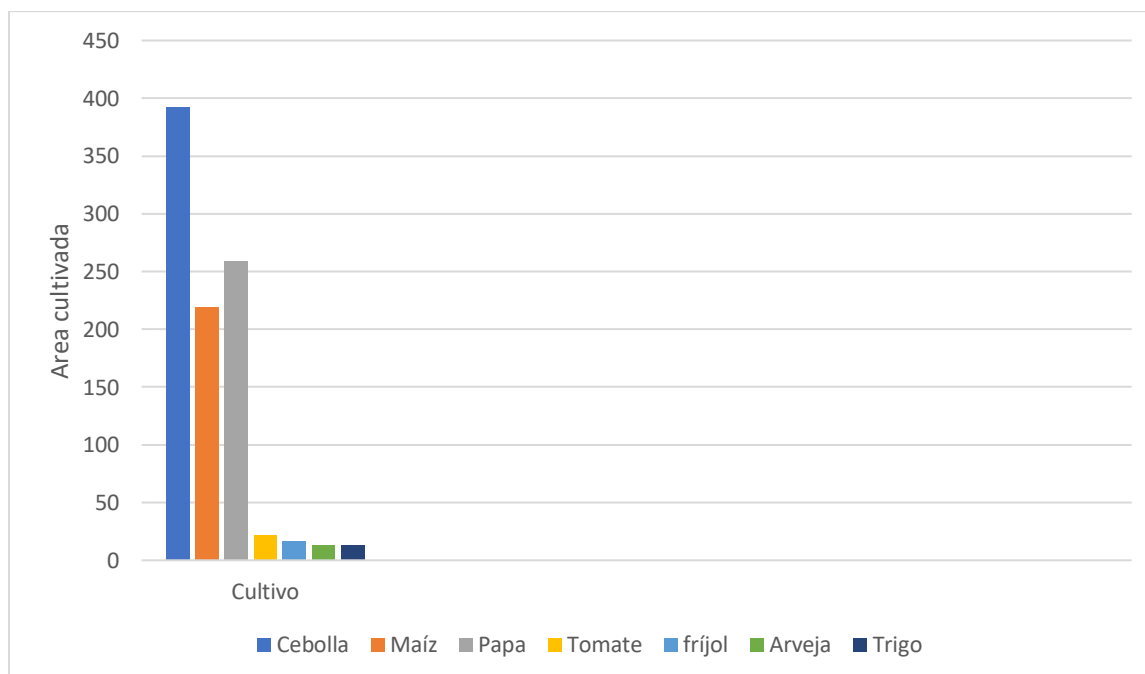


Figura 5. Cultivos en la década de los 90.

Para los años 90, la población dedicada a la agricultura disminuye significativamente, el turismo se convierte en la actividad económica principal del municipio. Y cada vez hay más tierras dedicadas al pastoreo o al descanso. Desde el 2000 en adelante la producción agropecuaria será mínima. Según el Plan de desarrollo 2004- 2007, para el 2004 tan solo el 11.8% del territorio municipal estaba dedicado a la agricultura.

Este periodo está marcado por una nueva modalidad de cultivo en la región: el cultivo de tomate en invernaderos. Modalidad que inició con créditos por parte del banco agrario ofrecidos a pequeños y medianos agricultores. A continuación, se ilustra esta modalidad de cultivo.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Invernaderos en vereda de Salto y Lavandera, Villa de Leyva.

Durante la fase exploratoria de las zonas de estudio se identificaron extensas zonas con presencia de invernaderos. Destacando su presencia en las veredas de Monquirá y Salto y Lavandera. Actualmente hay 576 invernaderos distribuidos principalmente en las veredas de Monquirá, Salto y Lavandera y Llano del árbol. Se desplaza el cultivo de la papa ya que resulta

mucho más productivo el cultivo del tomate, por ejemplo: en un área de 60 hectáreas se producen 720 toneladas de papa, el tomate en 28.2 hectáreas produce 5.590 toneladas. (Plan de desarrollo municipal 2008- 2011)

Este cultivo tiene muchos adeptos y opositores, por un lado, están quienes lo defienden ya que es una fuente de empleo para muchos agricultores que sufrían pérdidas debido a las inclemencias del clima, alegan que con el cultivo de este tipo de tomate las pérdidas son mínimas. Por otro lado, están quienes se quejan del uso de químicos y fungicidas perjudiciales para la salud de la comunidad en general además de la contaminación visual que genera.

Es así como el tomate en invernadero se convierte en el cultivo predominante, seguido por los cultivos tradicionales como la cebolla de bulbo, el maíz, la papa, tomate, arveja, fríjol trigo y frutales. Estos cultivos se representan por medio del siguiente gráfico:

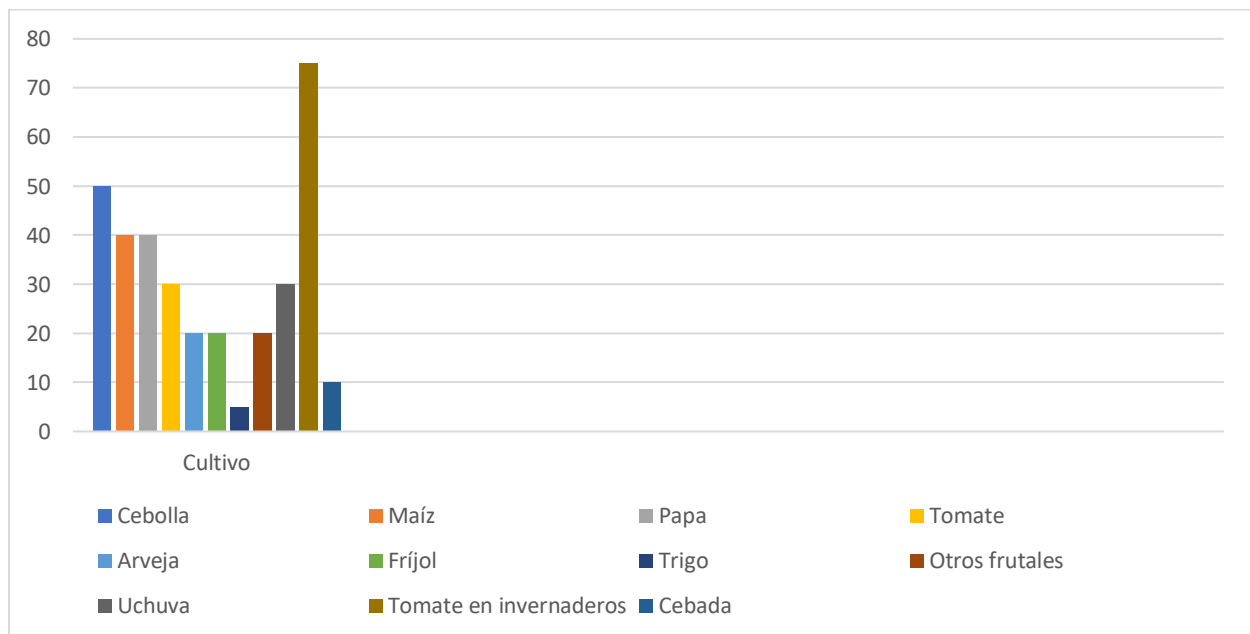


Figura 6. Cultivos 2000- 2010

El tomate mantiene una tendencia progresiva y se empieza a cultivar la uchuva, principalmente en la parte alta de la región, veredas Sabana y Capilla.

Según el listado de bases agrícolas elaboradas por el ministerio de agricultura, para 2007 también existían cultivos de habichuela, caña y arracacha en menores proporciones. En este periodo también incrementan los predios urbanizables disponibles para la venta. Usualmente la producción de cultivos tradicionales es alternada con el cuidado de cabañas o casas de descanso. Es importante tener en cuenta que los rendimientos han decrecido respecto al área cultivada por prácticas agronómicas inadecuadas como el monocultivo que ha desgastado considerablemente el suelo como se confirma en los predios utilizados para cebolla y papa básicamente; de otra parte la afectación por plagas y enfermedades son consecuencia del uso indiscriminado de agroquímicos y de la ampliación de la frontera agrícola que cada año incorpora tierra de bosques a la producción por improductividad de las explotadas tradicionalmente. (Alcaldía de Villa de Leyva, 2004)

Para el periodo actual, el cultivo del tomate representa más del 90% de la producción agrícola total del municipio, con un área cultivada de más del 71.04% Sin embargo, los cultivos tradicionales de cebolla cabezona o en bulbo, el maíz y el tomate de árbol han incrementado respecto a la cebada y el trigo, cultivos prácticamente inexistentes en la actualidad. Cultivos como la habichuela, la arveja y el frijol siguen estando presentes. Y las extensiones de tierra dedicadas al pastoreo son cada vez más amplias, sobre todo en la parte alta del municipio. Aunque estos cultivos en su mayoría son para abastecimiento particular, ya los volúmenes de cosecha no son lo suficientemente significativos como para comercializar. (Alcaldía de Villa de Leyva, 2004)

Los cultivos presentes en la actualidad se ilustran a continuación:

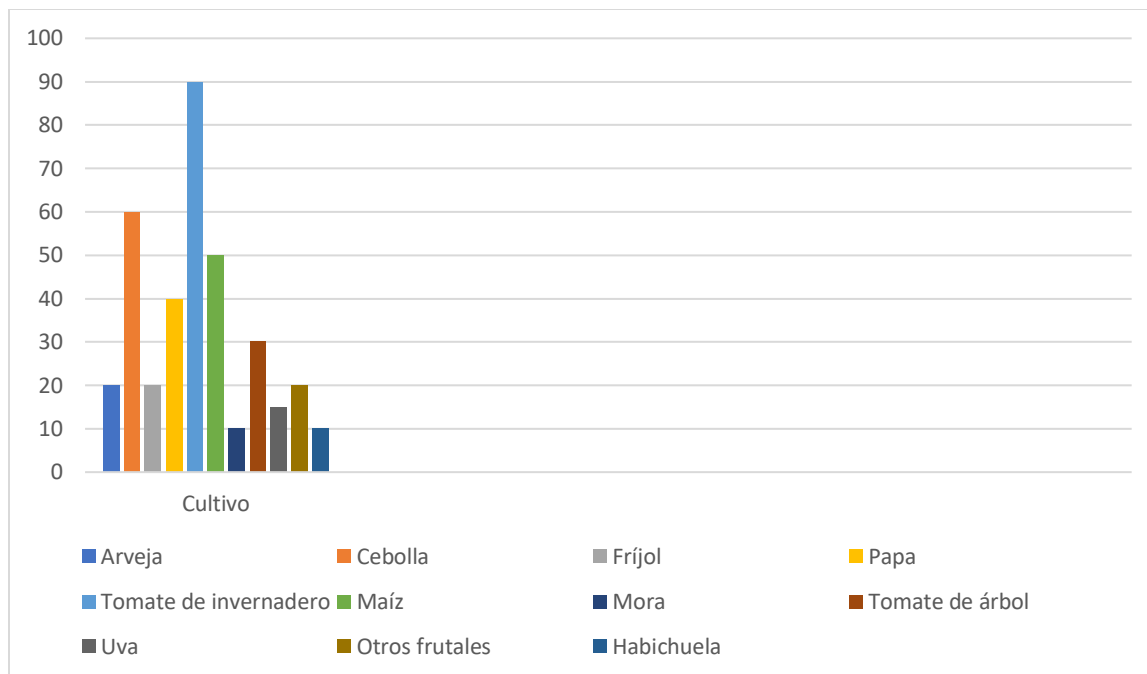


Figura 7. Cultivos 2010- 2018.

A partir del año 2012 el durazno no presenta registro, al igual que la feijoa y la manzana; de manera súbita desaparecen estas especies que en baja proporción se cultivaban desde el año 2007 al 2011, quizá reemplazada por el cultivo de mora y tomate de árbol. La actividad agraria se ha estancado en parte por falta de transferencia tecnológica, altos costos de producción, inestabilidad de los precios y la comercialización limitada. En conclusión, el sector rural viene reduciendo su capacidad productiva, dado el cambio de vocación de la tierra como consecuencia de los fenómenos de sub-urbanización que atraviesa el municipio para construcción de vivienda de descanso, de recreo y hotelera, así como negocios atractivos para el turista. (Alcaldía de Villa de Leyva, 2016). Según el Plan de Desarrollo Municipal de Villa de Leyva (2004-2007) el impacto ecológico producido no tiene parangón con otras áreas de asentamiento humano en los Andes colombianos. La desestabilización iniciada con la tala de los bosques y el auge de la agricultura de limpia rompió el comportamiento de los ciclos del agua y los nutrientes, como también los flujos de calor y de energía

Al escribir este capítulo, se llegó a la conclusión de que la suma de múltiples factores ha incidido en la degradación parcial del suelo de Villa de Leyva y además este proceso de degradación inicia desde la época colonial. Entre los principales factores están la introducción de plantas exógenas, la explotación de arcilla, el monocultivo, las quemas iniciadas desde el periodo indígena, la degradación de la tierra generada por los bueyes, las políticas expansionistas en las cuales se importa trigo y el poco interés respecto al agro presentado por la comunidad y los entes gubernamentales, desde que se le dio prioridad al sector turístico en la región la mayoría de las comunidades rurales prefieren dedicarse a otras labores y no a la agricultura.

Capítulo III

3. Localización de las casas de campo como un nuevo estilo de vida rural en villa de Leyva. veredas: Robles, Sabana, Monquirá, Salto y Lavandera

3.1 Conceptualización de nueva ruralidad y segundas residencias

3.1.1 *Nuevas ruralidades.*

El concepto de ruralidad ha estado frecuentemente asociado a tres fenómenos interrelacionados: una baja densidad demográfica, el predominio de la agricultura en la estructura productiva de una localidad o región, y unos rasgos culturales (valores, creencias y conductas) diferentes a los que caracterizan a la población de las grandes ciudades. (Llambí & Pérez, 2007)

Según Arias (2002a) para el siglo XIX cuando se hablaba de ruralidad el concepto comúnmente se asociaba con la agricultura, ya que para entonces el campo era una fuente de ingresos y ocupaba un lugar importante en la economía del país en general.

Arias (2002b), también plantea las siguientes preguntas: ¿qué ocurre cuando en un territorio supuestamente rural la mayoría de los empleos o los ingresos agrícolas de la población provienen de actividades no-agrícolas? ¿O cuándo la dinámica respecto al crecimiento demográfico es inversa al común denominador de las áreas rurales? Y las responde definiendo “nueva ruralidad”, como el término utilizado para describir genéricamente las maneras de organización y el cambio en las funciones de los espacios tradicionalmente "no urbanos": aumento en la movilidad de personas, bienes y mensajes, deslocalización de actividades económicas, nuevos usos especializados (maquilas, segunda residencia, sitios turísticos, parques y zonas de desarrollo),

surgimiento de nuevas redes sociales, así como diversificación de usos (residenciales, de esparcimiento y productivas), que los espacios rurales ejercen de manera creciente.

Este concepto emerge como una visión y redefinición de lo rural, en la que lo rural se entiende como el territorio construido a partir del uso y apropiación de los recursos naturales, donde se generan procesos productivos, culturales, sociales, políticos, históricos e institucionales. Por otro lado, la nueva visión de lo rural genera para la academia una tarea de investigación y para el Estado y la sociedad en su conjunto la necesidad de responder con políticas y estrategias acordes con la realidad emergente. (Vargas, 2009, pág. 19)

De esta manera, el espacio rural ya no solo se limita a la parte agrícola de una región, lo rural es un sistema integrado por recursos naturales, comunidades, espacios de ocio y recreación que hacen parte de la dinámica cultural de quienes lo integran. (Méndez, 2005b) “Ahora el campo no puede pensarse sectorialmente, sólo en función de la actividad agropecuaria y forestal, sino que debe tomar en cuenta las demás actividades desarrolladas por su población, tanto a nivel local, como regional y nacional” (Arias, 2002b) “El concepto de nueva ruralidad representa esta mutación” (de Grammont, 1992) y en términos de Méndez (2005c) se trata de “mixturas entre el campo y la ciudad”.

Las nuevas ruralidades se han estudiado desde dos ámbitos principalmente: el territorial y el de las políticas gubernamentales que buscan el desarrollo económico y social del área rural. Dentro de esta perspectiva territorial aparece una tipología de nueva ruralidad: la de rurbanización o urbanización del campo. (Vargas, 2009)

La rurbanización es el proceso de urbanización de espacios rurales; hace referencia a la difusión de las dinámicas metropolitanas hasta los antiguos espacios rurales, lo cual origina

formas híbridas entre lo rural y lo urbano; se trata de una forma de ocupación del territorio que no es propiamente rural ni tampoco urbana. La rururbanización también se refiere al aumento de la migración de población urbana hacia el campo, vinculada al decrecimiento de la población agrícola y a la transformación del mercado inmobiliario de las áreas rurales. En suma, el proceso de dispersión que suele caracterizar el crecimiento de las actuales ciudades ha dado lugar a la constitución de unas áreas periurbanas cuyos límites espaciales, peculiaridades socioeconómicas y formas de vida tienen un carácter más o menos mixto o rururbano (Zárate, 1984 p. 100)

Este tipo de nueva ruralidad es bastante evidente a simple vista, se ilustran a continuación un ejemplo identificado durante el trabajo de campo:



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Urbanización de espacios rurales Vereda el Roble bajo, Villa de Leyva. Este fenómeno es más representativo en veredas como Robles y Monquirá.

La urbanización generó igualmente un clima cultural e intelectual urbano que valoraba los paisajes rurales idealizados y una visión romántica de la vida en el campo, con lo que no se contaba era con el efecto multiplicador de este tipo desarrollo inmobiliario. (Bounce 1994)

3.1.2 Las segundas residencias.

“Las segundas residencias corresponden a un proceso de ocupación temporal para fines de ocio, de una vivienda propia o rentada durante un periodo restringido; vivienda distante del lugar habitual de residencia” (Hiernaux, 2010b p.22) “Normalmente este tipo de inmueble está relacionado con el uso temporario, el descanso, el ocio y el desplazamiento de las personas de su residencia permanente a su residencia temporal” Tulik (2001 p.4)

Las segundas residencias tienen su origen en Europa en el siglo XIX la diferenciación cultural cede paso a los efectos sociales de la Revolución Industrial y la Revolución Francesa pues amplía el horizonte de usuarios hacia la burguesía como estrato emergente de la época que tiene el ideal de la casa de campo como expresión de ocio y prestigio. Será la burguesía económica e intelectual la que convierte la tradición aristocrática de la residencia de recreo en un fenómeno con mayor significación espacial (López, 2003). Evidentemente este fenómeno es traído a Colombia a través de la conquista. A pesar de que las haciendas como segundas residencias ya eran populares, en los años 80 es cuando realmente comienza su expansión en Villa de Leyva.

Según Fonseca & Lima (2012) para que una vivienda sea considerada como segunda residencia, debe cumplir con las siguientes características:

Tabla 5

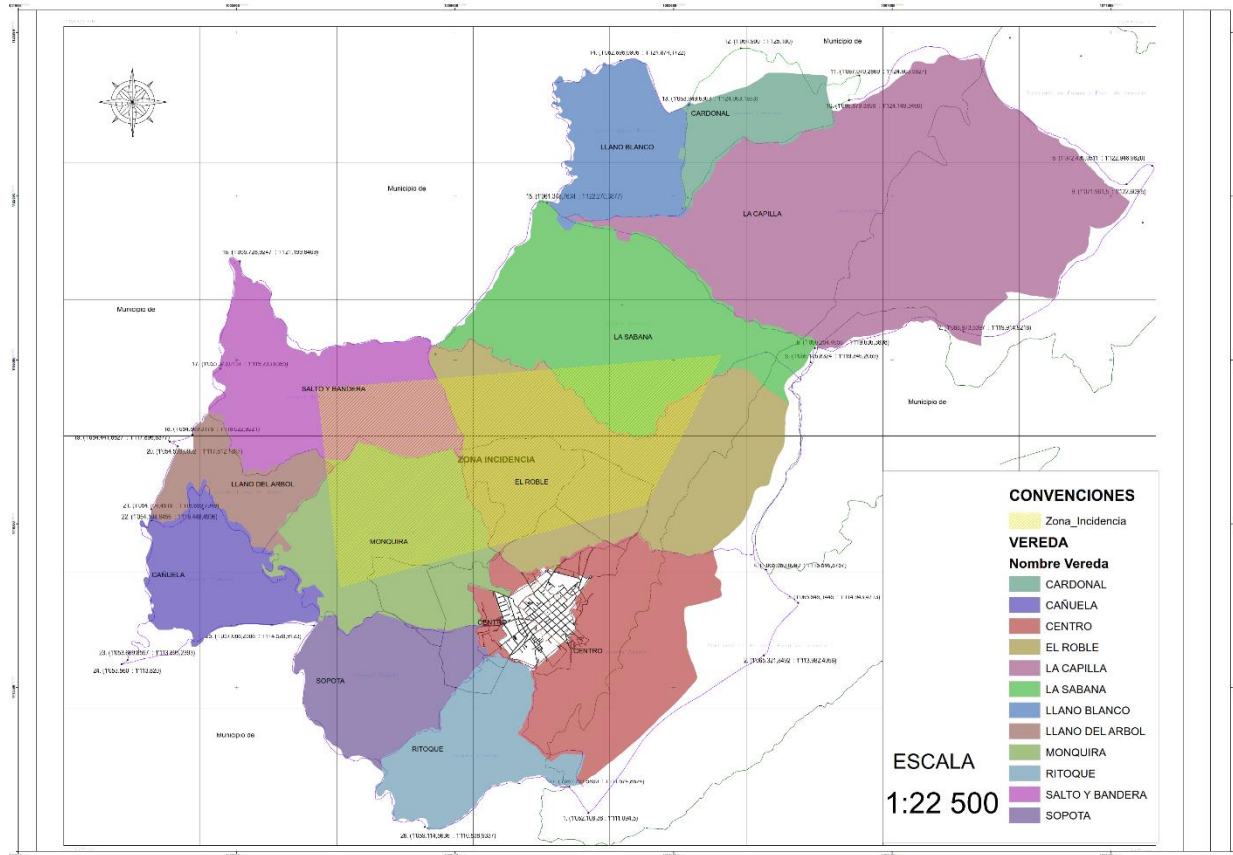
Principales características de las segundas residencias

CARACTERÍSTICAS	COMENTARIO
FINALIDAD	La principal característica de las residencias secundarias se refiere a su finalidad: el ocio. (Tulik, 2001; López Colás, 2003)

TIEMPO LIBRE	Según Assis (2003) otra característica de la residencia secundaria es el tiempo libre, condición esencial para disfrutar el alojamiento. Tulik (2001:12) agrega que la mayor o menor disponibilidad de tiempo libre ejerce un rol significativo en la selección de los lugares para adquirir este tipo de casas y que la elección del lugar es definida por la relación tiempo- costo- distancia.
TEMPORALIDAD	Otra característica en la que coinciden los autores del área, es la temporalidad, ya que nadie reside permanentemente en una segunda residencia (Tulik, 2001; Assis, 2003; López Cólás, 2003)
DISPONIBILIDAD ECONÓMICA	Una de las condiciones necesarias para adquirir este tipo de inmueble es la disponibilidad de un ingreso que garantice la adquisición y también el mantenimiento de una segunda residencia (Tulik, 2001)
USUARIO	Una característica de este tipo de residencia hace referencia al carácter familiar del usuario, que en general son parejas con hijos. También se observa que es elevado el número de jubilados que utilizan esta modalidad de vivienda. (López Cólás, 2003)
LOCALIZACIÓN	Otra cuestión que se presenta es la localización de la residencia, que puede estar en una zona urbana o rural. Según Tulik (2001) el contexto cultural explica en dónde es más probable encontrar este tipo de inmueble.
VÍNCULO	La segunda residencia representa una relación permanente entre origen y destino, ya que existe una cierta regularidad entre salida, llegada y retorno. La frecuencia posibilita la creación de un vínculo entre el usuario y el lugar donde se localiza la segunda residencia (Eugeni Sánchez, 1991; Tulik, 2001; López Colás, 2003)

Nota. Recuperado de Fonseca & Lima (2012)

Teniendo en cuenta estos criterios, se ubicaron las casas que cumplen con estas características en las veredas de Monquirá, Robles, Salto y Lavandera y parte de Sabana en el municipio de Villa de Leyva. Mapa 6

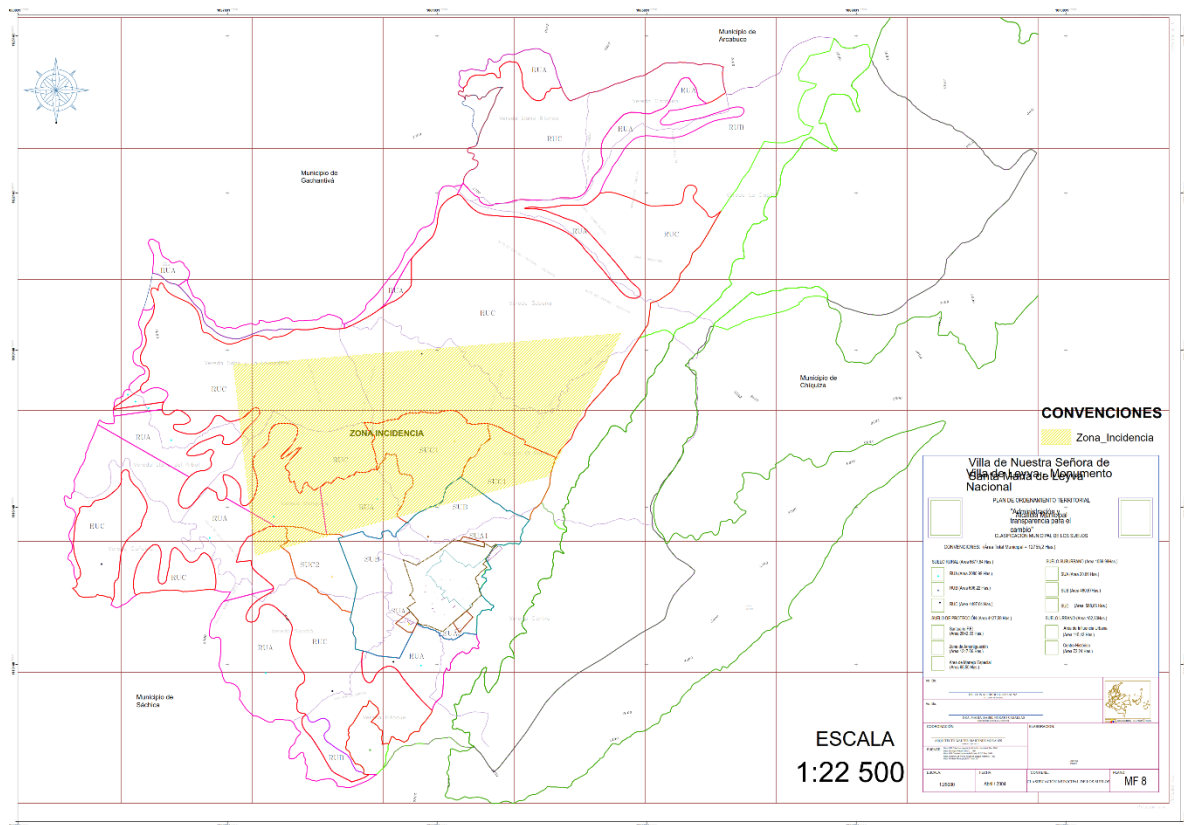


Mapa 6 Ubicación de las casas de campo o segundas residencias en las veredas Robles, Sabana, Monquirá y Salto y Lavandera

Durante la visita a la zona de estudio, se detectó mayor densidad de segundas residencias y crecimiento urbanístico en la vereda Roble y en el área de esta que colinda con la vereda Sabana. Este crecimiento urbanístico también empieza a aumentar en la vereda Monquirá en donde se identificaron gran cantidad de casas de campo en obra. En la vereda Salto y Lavandera se identificaron algunas casas, muy distantes unas de otras y un proyecto residencial en construcción.

Según el uso del suelo en el que están ubicadas las casas de campo, se determinó que la mayoría se encuentran en suelo suburbano y rural, lo que llamaremos como área de incidencia.

Mapa 7



Mapa 7 Área de incidencia de las casas de campo respecto al uso de suelos

Según el mapa, la zona de incidencia de casas de campo cubre los suelos denominados RUA, RUC y SUC según establecidas en el plan de ordenamiento territorial. Esta clasificación tiene en cuenta las clases agrológicas mencionadas anteriormente, y el uso potencial del suelo que se le puede dar a la zona dependiendo de este criterio.

Zona de ocupación rural RUA: Se define como el área rural con clases agrológicas II y III de alto potencial productivo.

Zona de ocupación Rural. RUC : Se define como el área rural con clases agrológicas IV, VI, y Villa; de bajo potencial productivo y por sus características fisiográficas y pedológicas en el territorio Municipal van dirigidas al uso pecuario, recuperación de suelos, forestal productor y protector productor.

Areas suburbana SUC. El uso principal de esta zona está enfocado a la recuperación de suelos, forestal protector, construcción de barreras ambientales (cercas vivas), protección de taludes y residencial. (Alcaldía de Villa de Leyva, 2004)

De esta manera, la mayoría de las casas de campo se localizan en suelo RUC, de clase agrológica IV, VI y villa, estos son suelos con poco uso agrológico debido a la degradación y erosión que presentan. En segundo lugar, la mayor densidad urbanística se encuentra en la vereda Robles, a la cual en algún momento se le dio uso agropecuario, y hoy en día pertenece al suelo suburbano, con poca o nula presencia de cultivos; por último, la vereda Monquirá, la cual tiene una alta presencia de casas de campo, se encuentra en suelo RUA esto quiere decir que se presenta un mayor nivel de productividad del suelo respecto a las otras clasificaciones, de esta manera se le podría dar un uso agropecuario mayor.

Cabe mencionar que en estas áreas está permitida la construcción, siempre y cuando se respeten índices máximos de ocupación y construcción estipulados en el Plan Básico de Ordenamiento territorial.

Capítulo IV

4. Caracterización de las casas de campo como segundas residencias en Villa de Leyva

Para la descripción de la caracterización de las casas de campo como segundas residencias se organizó temáticamente en cuatro partes: perfil del residente de casas de campo, características arquitectónicas de las segundas residencias, tenencia y desarrollo inmobiliario e impactos territoriales generados por el fenómeno expuesto.

4.1 Perfil del residente de casas de campo.

Al desarrollar el trabajo de campo se identificaron dos tipos de residente de casas de campo, clasificaciones que se caracterizan por variables socioeconómicas, motivación de compra, comportamiento durante la estancia, sin embargo, la mayor diferenciación se da por su permanencia.

De esta manera se clasifica al residente de segundas residencias en:

- Residente temporal (RT): Son los propietarios que no habitan permanentemente la casa de campo, es decir, visitan sus casas en Villa de Leyva en temporadas específicas como son fines de semana, festivos, vacaciones de mitad de año entre otras épocas.
- Residente permanente (RP): Son propietarios de casas de campo que residen permanentemente en el municipio de Villa de Leyva, en su mayoría jubilados, que buscan después de una actividad productiva laboral un lugar tranquilo para vivir.

El propietario de segundas residencias procede de departamentos cercanos como Cundinamarca (principalmente Bogotá), Boyacá y Santander. En el caso de los residentes

temporales, además de proceder de los lugares anteriormente mencionados, también se encontró un pequeño porcentaje de residentes de origen extranjero.

Todos los propietarios de segundas residencias tienen un nivel académico de educación superior, dentro de las profesiones de los residentes están medicina, arquitectura, sociológica, ingenierías, artes, etc. De esta manera no se pueden enmarcar dentro de un perfil general respecto a profesión u ocupación.

Los propietarios de segundas residencias en el área rural de Villa de Leyva hacen parte de un nivel socio- económico medio- alto, su ingreso por grupo familiar se calcula entre 2 y más de 4 s.m.m.l.v.

El gasto durante la estancia no supera los 300.000 pesos diarios, suelen abastecerse en su lugar de origen, sin embargo, se dirigen al centro del municipio a realizar algunas compras y en algunas ocasiones a cenar. En cuanto al gasto se podría decir que gastan menos por estancia que un turista común, sin embargo, generan gastos imputables a la residencia como son mantenimiento, impuestos, servicios, etc.

Estas casas en muchos casos representan un vínculo con familiares y amigos, por este motivo no es usual que la visita se haga por una sola persona, la gran mayoría de los propietarios se dirigen a la residencia en compañía de sus familiares o amigos y en otros casos las rentan a personas externas. El grupo de visitantes en promedio es de 3 a 5 personas. Dentro de las actividades que realizan durante la estancia están principalmente las de ocio dentro de la casa de campo, seguido por visita a lugares turísticos del municipio y asistencia a eventos culturales.

Son muy pocos los residentes temporales que mantienen algún tipo de vínculo laboral o económico en la zona, en este sentido, se enmarcó a quienes rentan sus propiedades y a algunos propietarios que se dedican a labores académicas en el municipio

En el caso de los residentes permanentes, aunque la gran mayoría son jubilados, mantienen un vínculo económico, laboral y social en el municipio. Algunos son comerciantes y/ o colaboran en labores políticas y administrativas de Villa de Leyva lo cual ha generado que estos nuevos residentes se involucren en sus nuevas comunidades y se consideren como parte de la estructura social del municipio.

Algunos residentes temporales visitan su segunda vivienda los fines de semana, otros lo hacen mensualmente con estancias de 8 días y algunos permanecen en sus casas de campo durante todo el periodo de vacaciones ya sea a mitad de año o a final.

4.1.1 Motivaciones de compra y estancia.

Dentro de las principales motivaciones identificadas al momento de adquisición de una segunda residencia están las siguientes:

- Cambio: El residente de segundas residencias busca un contraste respecto al lugar habitual en el que vive. Es la búsqueda de la ausencia temporal de la presión de la ciudad.
- Vuelta a la naturaleza: Este tipo de residencia ofrece experiencias rurales y naturales ausentes en la vida urbana de muchos propietarios, sin dejar a un lado las comodidades que la modernidad conlleva.
- Familia: Estas residencias son escenarios de las reuniones familiares y de amigos, por lo que representan aquello que sus propietarios ambicionan respecto a sus relaciones

familiares. Ya que, al trasladarse a la segunda residencia, se busca encontrar un espacio para la convivencia en armonía de sus miembros.

- Inversión y continuidad: Por otro lado, estas viviendas también son adquiridas como futura residencia permanente de sus propietarios tras la jubilación (Müller, 1999) De esta manera se convierten en una inversión patrimonial.
- Desarrollo de habilidades creativas: El propietario tiene la posibilidad de participar en el diseño y en la ornamentación de su “espacio ideal”
- Elitismo: la propiedad de una segunda residencia en Villa de Leyva puede cumplir una función simbólica mostrando el estatus económico y social de quien la adquiere.
- Idealización del paisaje: El turista ve en Villa de Leyva un lugar que combina el paisaje natural con características arquitectónicas agradables a la vista “un lugar de buen gusto”
- Salud y clima: El turista ve el clima de villa de Leyva como el ideal, ya que no es muy caluroso, y presenta periodos cortos de lluvia.
- Cultura: Villa de Leyva se ha convertido en un municipio que ofrece gran cantidad de eventos culturales, lo cual es atractivo para el residente de segundas residencias. Un lugar ideal para artistas.

4.2 Características generales de las casas de campo.

Al desarrollar el trabajo de campo, se identificaron factores comunes que caracterizan a las segundas residencias.

Las segundas residencias presentan características que cumplen con directrices enmarcadas dentro del plan de ordenamiento territorial, que van de acuerdo con la ubicación de estas, por lo tanto, al uso del suelo y a la oferta de servicios disponibles en cada zona.

Es así como según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, para las casas de campo que están ubicadas en el suelo suburbano, el área mínima predial va de 1500 a 3200m² la cual estará ocupada por 1 vivienda dispersa, o 1.5 agrupada, con un máximo de 2 pisos y mínimo 1 parqueadero por unidad residencial. Y para el suelo rural el área mínima predial será de 9600 m², ocupada por 1 vivienda dispersa, o 2 agrupadas, con un máximo de 2 pisos. Sin embargo, los índices de construcción serán proporcionales al tamaño del predio siempre y cuando superen el área mínima predial de las zonas. (Alcaldía de Villa de Leyva, 2004)

De esta manera, todas las casas de campo identificadas durante el desarrollo del proyecto cuentan con una o dos plantas. Algunos ejemplos se ilustran a continuación:



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Casas de campo de 1 y 2 plantas localizadas en las veredas Monquirá y Robles, Villa de Leyva.

Estas casas de campo Cuentan con áreas totales que van de los 1800 m² hasta 2 hectáreas. Y áreas construidas de 200 m² a 450 m². Algunas de estas tienen cultivos para abastecimiento particular de tipo ornamental, o frutales, pero la mayoría cuenta con extensas zonas de pastos, algunas veces habilitadas para el pastoreo, sobre todo en las zonas altas. En las siguientes fotografías se aprecian algunos de estos cultivos ornamentales presentes en segundas residencias:



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Cultivos ornamentales en casas de campo. Villa de Leyva

Estas casas en su mayoría fueron construidas desde la década de los 90, y a partir del 2010 las construcciones en veredas como Robles ha crecido sustancialmente. Lo cual ha generado un cambio notorio en el paisaje.

En cuanto a la oferta de servicios básicos, estas residencias cuentan con energía eléctrica y acueducto en su mayoría. Servicios como alcantarillado y gas natural son más frecuentes en la vereda Roble la cual pertenece al perímetro suburbano del municipio. El resto de las veredas suele usar pozo séptico. Y el servicio de recolección de basuras no llega a veredas como Salto y Lavandera y Sabana.

Para el propietario de segundas residencias la seguridad y la privacidad son muy importantes, por este motivo las segundas residencias no son utilizadas para brindar alojamiento a personas externas a excepción de unas pocas ofrecidas en plataformas como villadeleyva.net o Airbnb que albergan a algunos turistas y los precios por noche oscilan entre 45.000 y 70.000.

4.2.1 Características arquitectónicas.

La arquitectura de Villa de Leyva se caracteriza por ser de tipo vernácula colonial. La arquitectura vernácula es aquella que se constituye como de tradición regional auténtica, es decir, las formas y los elementos de construcción han sido heredados y transmitidos a varias generaciones buscando siempre adaptarse al entorno que los rodea. (Pérez Gil, 2016)

Por otro lado, el proceso de colonización trajo consigo la creación de un estilo arquitectónico influenciado por el barroco y el renacimiento, con características definidas adaptadas al medio y a los materiales disponibles en el nuevo mundo, a su vez era un estilo traído como forma de control territorial. La arquitectura colonial es una mezcla que trae consigo elementos romanos, griegos y árabes como arcos y fachadas lisas y zaguanes. Las casonas eran construidas con tapia

y bahareque, alrededor de los patios, tenían techos altos, cubiertos con tejas de barro, que se complementaban con enormes puertas y ventanas en madera calada, decoradas con hierro y vidrio. (Téllez, 2006)

De esta manera, Villa de Leyva ha adoptado durante siglos este estilo colonial, convirtiéndolo en parte de su identidad cultural y patrimonial.

Las segundas residencias no pueden ser ajenas a dicho estilo, la construcción de estas residencias debe regirse bajo las normas locales y nacionales de protección del patrimonio. Dentro de ellas la ley 397 de 1997 la cual hace referencia a la conservación del patrimonio cultural.

Es así como estas casas imitan la percepción de arquitectura colonial con algunas adaptaciones de épocas posteriores o estilos diferentes además de todas las facilidades tecnológicas de la modernidad. A continuación, dos ejemplos en los cuales se evidencia la combinación entre el estilo colonial y nuevos estilos como el cubismo y estilos de épocas modernas.





Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Segundas residencias que adoptan elementos arquitectónicos coloniales y modernos, Villa de Leyva.

Otras características de las casas de campo están relacionadas a aspectos como iconografía, elementos arquitectónicos, materiales y estructuras.

La iconografía en arquitectura hace referencia a la representación de personas, animales, plantas u objetos en ciertos objetos como marcos, montaduras, etc. (Panofsky, 1939). En la siguiente imagen se detallan elementos iconográficos con representaciones de aves y plantas plasmados en una montura de hierro.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Iconografía presente en portón de hierro. Estos elementos también se destacan en elementos de yeso y madera.

En cuanto a los elementos arquitectónicos se destaca la presencia de arcos, de palo umbralado, fuentes, y balcones que identifican a la arquitectura colonial.

La presencia de fuentes es bastante común en las casas de campo, a continuación, un ejemplo:



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Fuente en casa de Salto y Lavandera, Villa de Leyva.

Dentro de los materiales empleados usualmente se encuentran el yeso, la piedra falsa, el ladrillo, entre otros. La siguiente es una casa de campo en donde se observa que los materiales predominantes en su construcción son el ladrillo y la teja.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Segunda residencia en la cual el material predominante es el ladrillo, Villa de Leyva.

La parte exterior de los tejados o cubierta es de teja de barro ya que no está permitido el uso de algún otro material o tipo de teja, el entretejado utiliza materiales como guadua, adobe, cemento y vigas de madera. A continuación, se observa como la parte interna del tejado está construida con guadua y vigas de madera.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Techo en casa de campo, Villa de Leyva

Las paredes son en su mayoría en materiales como bloque, ladrillo, piedra, madera pulida, tapia pisada, adobe o bahareque, usualmente de textura lisa.

Los pisos en su mayoría son en baldosa, vinilo, tableta o ladrillo, dando una apariencia de piso de terracota utilizado en la época colonial; seguido por alfombra, mármol, madera pulida o lacada para las casas más modernas.

En la imagen se observan claramente las características propias de las casas de campo, entre ellas las paredes lisas o de piedra falsa, las vigas de madera y el piso de terracota.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Características arquitectónicas destacables al interior de una típica casa de campo. Villa de Leyva.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. El material predominante de los pisos en las casas más modernas es baldosa. Villa de Leyva

En cuanto a la estructura de las casas de campo se identificaron las siguientes características:

- Casi todas las casas tienen 1 o 2 pisos, un pequeño porcentaje tiene 3
- Cuentan con 4 habitaciones ya que la idea es compartir con familiares o con amigos el espacio
- Tienen de 3 a 5 baños
- Usualmente la cocina es de tipo americana, característica que llama la atención ya que es un elemento moderno perteneciente a otra cultura que se incorpora a la arquitectura colonial de un entorno totalmente diferente.



Fotografía de Pedro Carvajal. Villa de Leyva. 2018. Tomada de: <http://www.pedrocarvajal.com/portafolio/>.
Villa de Leyva.

Cuentan con amplias ventanas que permiten contemplar el esplendor del paisaje.

- Algunas casas cuentan con capilla, zaguanes y patios interiores, elementos destacables de la colonia.
- También se destaca la presencia de grandes portones que custodian la casa en materiales como maderas rígidas y hierro.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Portón a base de madera. Villa de Leyva

Además de las características mencionadas anteriormente, las segundas residencias disponen de otras facilidades como tina o jacuzzi, lago, parque infantil, B.B.Q, caballerizas, piscina y zonas deportivas.

Las siguientes casas disponen de algunas de estas facilidades:





Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Otras facilidades disponibles en casas de campo. Villa de Leyva

4.3 Tenencia y desarrollo inmobiliario.

En cuanto a la tenencia de las casas, todas han sido adquiridas con recursos propios sin ningún tipo de financiación, los propietarios compran el lote y construyen a su gusto. Son pocos los propietarios que han adquirido la vivienda ya construida.

Los precios de las segundas residencias oscilan entre \$120.000.000 para los apartamentos en condominios. Y las casas van desde los \$ 300.000.000 a los \$2.500.000.000 o más. El metro cuadrado tiene un valor de \$1.400.000 no construido y aproximadamente \$ 5.000.000 construido.

La dinámica del desarrollo inmobiliario en Villa de Leyva incluye proyectos relevantes usualmente promovidos por constructoras o inmobiliarias ubicadas en Bogotá.

Por su parte las 4 inmobiliarias locales normalmente venden lotes individuales, también prestan servicios como ingenierías, avalúos, diseños arquitectónicos, administración de obras,

materiales para construcción, alquiler de maquinaria pesada y son administradas y operadas familiarmente.

A continuación, se resumen los proyectos construidos y en construcción que se encontraron durante el desarrollo del trabajo de campo:

Tabla 6

Oferta de proyectos inmobiliarios

VEREDA	NOMBRE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL	ÁREA TOTAL	N DE LOTES EN TOTAL	N DE LOTES DISPONIBLES	VIVIENDAS EN OBRA	VIVIENDAS TERMINADAS	AÑO	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
ROBLE BAJO	LOS DE BURGOS	67.000 m2	24	19	0	5	2011	Zona deportiva, lago, parqueadero
ROBLE BAJO	VILLA* TERESA	76.800 m2	72	0	0	72	2014	Sauna, turco, kiosko, salón social, planta de tratamiento propia, bbq, parqueadero, gimnasio
ROBLE BAJO (ALTO DE LOS MIGUELES)	EL MIRADOR DE LA VILLA	64.000 m2	17	14	0	0	2013	Zona de recreación familiar, cancha múltiple sobre césped natural, parque Infantil, juegos Infantiles, Zona de B.B.Q.
SALTO Y LAVANDERA	SAN ÁNGEL	53.956 M2	6	6	0	0	2017	Zona bbq, salón social

Nota. Elaboración propia

* El conjunto residencial Villa Teresa tiene 6 tipos de casa y apartamentos, se ha venido construyendo por etapas y los valores de la administración varían entre \$162.000- a \$302.000. Muchas de las casas y apartamentos están disponibles para rentar por medio de plataformas como booking o Airbnb. Con un precio por noche en promedio de \$162.704. Este conjunto residencial es uno de los más antiguos. Los demás se ofrecen en sedes de constructoras e

inmobiliarias en Bogotá y vía internet y su desarrollo está en proceso, como indica el cuadro, no se han construido en su totalidad. A continuación, fotografías de los conjuntos residenciales mencionados anteriormente:



Fotografía tomada de <http://www.hotelvilladeleyva.net/wp-content/uploads/2013/10/PLAZOLETA.jpg> Villa de Leyva. 2018. Conjunto residencial Villa Teresa, ubicado en la vereda Roble. Villa de Leyva



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Casa en conjunto residencial los de Burgos, ubicado en la vereda Roble. Los lotes disponibles en este conjunto residencial tienen un área que va de los 1500 a 2000m². Villa de Leyva



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Proyecto que no ha empezado construcción llamado en mirador de la Villa. Cuenta con lotes disponibles de hasta 3.200m². Villa de Leyva



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Conjunto Residencial San Ángel ubicado en la vereda Salto y Lavandera. Tiene 6 lotes disponibles con áreas de 2.037 m hasta 2.630 y 33.462 . Villa de Leyva

* En los conjuntos el mirador de la villa y san ángel no se han iniciado obras, por el momento están en venta los lotes

Cabe destacar que, frente a la escasez de algunos servicios en las áreas de construcción de estos proyectos, las constructoras ofrecen servicios propios como tratamiento de aguas.

También es factible encontrar anuncios en las residencias o en los lotes con números telefónicos los cuales usualmente pertenecen a inmobiliarias.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. Casa en venta. Villa de Leyva

4.4 Impactos territoriales generados por el fenómeno de segundas residencias: caso Villa de Leyva.

Un impacto territorial se define como un cambio o transformación que “pudiese generar la implantación y desarrollo de un instrumento de ordenación territorial y urbanístico sobre la estructura territorial y los impactos sectoriales (López Zapata, 2014) esto es, en: (a) La población y la situación socioeconómica, (b) El paisaje y el medio ambiente, (c) El sistema de núcleos de población y localización de actividades económicas, (d) Los servicios, las infraestructuras, dotaciones y equipamientos, (e) El patrimonio histórico.

De acuerdo con la definición propuesta por López (2014b), se escogen tres de los ítems mencionados y se estudia el impacto territorial respecto al caso específico de las áreas rurales de Villa de Leyva basado en la información obtenida durante la exploración y las entrevistas realizadas en campo.

Se tomaron, por tanto, aquellas transformaciones graduales asociadas al fenómeno de segundas residencias que impactan sobre tres de los componentes del territorio simultáneamente o sobre todo el sistema territorial, es decir, sobre la población y la situación socioeconómica, el paisaje y medio ambiente y los recursos naturales y los servicios, las infraestructuras, dotaciones y equipamientos.

4.4.1 Población y situación socioeconómica

Como consecuencia de la expectativa de compra de tierras que genera la consolidación de la vocación turística de un destino (López, 2014), se ha estabilizado un crecimiento en la densidad de ocupación de las áreas rurales de Villa de Leyva. En las veredas objeto de estudio se observó la amplia oferta de proyectos urbanísticos con fines recreativos, en tierras que anteriormente eran de uso agropecuario como renglón primario de la economía regional. Siendo hoy en día actividades terciarias debido a la priorización del sector turístico.

El desarrollo turístico genera problemas de competencia con otras actividades coexistentes en el mismo espacio, conflictos que pueden manifestarse por la ocupación del suelo, ya sea física o económica (en el caso de que la elevación de los precios del suelo provocada por el turismo impida la instalación de otras actividades, como las industriales) o por la utilización de recursos naturales básicos” (López Palomeque, 2007)

Adicionalmente, este modelo de urbanización turístico ha generado el incremento del precio de la tierra, el cual repercute en las comunidades locales rurales, en muchos casos, las nuevas generaciones de villaleyvanos, no pueden adquirir predios debido a los altos costos de estos, respecto a sus ingresos. estos sobre costos también generan alza en los servicios públicos y en los impuestos.

La suma de estos factores ha generado la descomposición de la economía campesina debido al abandono de las actividades agrícolas por el desplazamiento de los campesinos hacia zonas donde el suelo tiene menor rentabilidad, lo que genera un proceso de transformación de la base productiva local y pérdida de competitividad de la agricultura comercial teniendo así que buscar nuevas alternativas que permitan la subsistencia de su núcleo familiar. Al haber un cambio de actividad económica se generan nuevas modalidades de trabajo (López, 2004) destacándose dos principalmente: la construcción y el cuidado y mantenimiento de las casas de campo.

Al realizar las entrevistas a la comunidad campesina, se determinó que la principal fuente de empleo (aparte del trabajo en los invernaderos) actualmente en el municipio está relacionada con la construcción. En el desarrollo del trabajo de campo se encontraron demasiadas segundas residencias en obra de construcción principalmente en las veredas Robles y Monquirá. Algunas de las casas en obra que se apreciaron, a continuación:





Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Casas en construcción veredas Monquirá y Roble Alto. Villa de Leyva

La mayoría de los maestros y ayudantes de construcción viven en la zona, otros han llegado a vivir a Villa de Leyva por ofertas laborales relacionadas a dicho sector, provienen de Santander o Boyacá generando otro impacto relacionado con la migración y el crecimiento demográfico de la región.

Estos trabajadores afirman que su labor es constante durante todo el año, los pagos son por jornada de trabajo u obra, usualmente quincenal y oscilan entre \$400.000 y \$700.000 dependiendo del cargo dentro de la obra, esto quiere decir que no se alcanza a ganar 1 salario mínimo por grupo familiar, en grupos familiares de hasta 7 personas.

Sin embargo, muchas familias ven esta labor como la única fuente de empleo, las nuevas generaciones se dedican netamente a la construcción, y usualmente son sus padres quienes les han enseñado la labor.

Algunos maestros y ayudantes de construcción afirmaron haber trabajado en agricultura, otros alteran las dos actividades, dedicándose a la agricultura y eventualmente a la construcción, lo cual quiere decir que el cambio del uso del suelo ha generado diversificación en las formas de empleo.

Después de la construcción, la tercera actividad económica más común es la relacionada con el cuidado de casas de campo.

La mayoría de estas personas habitan regularmente en la segunda residencia, a esta figura se le ha dado el nombre de “viviente” Estos vivientes suelen vivir en una casa ubicada dentro de la segunda residencia ya que en algunos casos son familias que provienen de pueblos de la región cundiboyacense, Santanderes, e incluso Bolívar, César y Magdalena. Algunas de estas casas para vivientes se evidencian a continuación:



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Casas para vivientes. Villa de Leyva

Estos vivientes llegan a vivir a estas casas con su núcleo familiar, además de cuidar la casa de campo, los vivientes desarrollan labores domésticas y de mantenimiento en la unidad

residencial, su salario oscila entre \$300.000 y \$ 600.000 y tienen asegurado el alojamiento y los servicios. Por este motivo, en la mayoría de los casos las prestaciones de ley a las que deberían tener derecho no son remuneradas.

Si bien se señala la desventaja como el cambio de actividad económica, las comunidades ven en las segundas residencias una oportunidad, que les permite ganar el dinero de una manera rápida y segura, a diferencia de la agricultura en la que la rentabilidad muchas veces depende de factores externos como el clima entre otros.

Para determinar si este tipo de empleos trae consigo un beneficio común y genera un desarrollo económico en el municipio habría que analizar el número de empleos generados en la comunidad local respecto a la emigración que se genera hacia las grandes ciudades por falta de oportunidades en el área rural. También habría que analizar si estos empleos directos son ofrecidos a la comunidad villaleynana o si la mano de obra es traída de otras regiones. Y determinar hasta qué punto el fenómeno de las segundas residencias va a seguir creciendo y generando fuentes de empleo, que a simple vista podrían ser temporales y no significan una fuente de riqueza, sino de básica subsistencia para las zonas de incidencia del fenómeno.

Por último, este proceso económico y laboral ha generado impactos socioculturales relacionados con la segregación socio espacial entre comunidad local campesina y residentes de casas de campo. (Vargas, 2009)

Estos nuevos asentamientos que son resultado del turismo “dependen administrativamente de núcleos preexistentes, pero presentan autonomía funcional y desarticulación espacial respecto a éstos (con frecuencia distanciados y/o mal comunicados) generando todo ellos dificultades en la gestión pública, devertebración del territorio y el nacimiento de tendencias segregacionistas en

los nuevos núcleos, lógicamente más dinámicos y prósperos que la cabecera municipal” (López, 2014c). La morfología de los espacios turísticos difiere por su propia concepción y configuración de la morfología de los espacios agrarios tradicionales, debido al cambio en la funcionalidad económica del espacio que deja de estar estructurado en función de la capacidad productiva agrícola de sus tierras para subordinarse a otras variables como la accesibilidad, la localización o los caracteres paisajísticos del entorno. (Patiño, 1997)

Esta competencia por suelos ha generado una modificación en la estructura rural; nuevos núcleos residenciales se suman a la estructura rural tradicional con la diferencia que estos núcleos tienen condiciones de accesibilidad, servicios públicos de mejor calidad, conectividad y mejores condiciones económicas. Esto genera una situación de segregación socio espacial entre comunidades locales y residentes de segundas residencias. Las diferencias sociales se marcan notoriamente en el paisaje, es común encontrar al lado de una segunda residencia (la cual dispone de todas las facilidades y usualmente es de 2 plantas) una casa vieja de una sola planta, sin ningún tipo de facilidad perteneciente a un campesino y adquirida por medio de algún tipo de subsidio

En las siguientes fotografías se evidencia también que algunos materiales de construcción son los mismos de las segundas residencias (ladrillo, cemento, teja de barro), sin embargo, la estructura de estas casas de población campesina es bastante diferente.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Casas de la comunidad rural campesina. Villa de Leyva

Adicional a este notorio contraste, a pesar de haber nacido en la zona y haber vivido durante toda su vida en la zona, las poblaciones rurales ven disminuir, poco a poco, sus posibilidades de controlar los procesos socioeconómicos globales que determinan la organización y gestión de su territorio. Estas comunidades ya no poseen autonomía sobre su propio entorno. Lo rural ya no constituye un orden social con capacidad y autonomía (en realidad, ésta no fue nunca completa) para decidir la gestión socioeconómica de su territorio, o para conservar o desarrollar en él una cultura netamente local y autóctona generadora de unos referentes de sentido e identidad acordes con la forma de vida que propicia (Duran, 1996)

Para finalizar, la percepción de las actividades económicas difiere entre propietarios de segundas residencias y campesinos. Para los campesinos de Villa de Leyva los invernaderos son una fuente de empleo importante en la región, punto de vista que no es compartido del todo con los propietarios de las segundas residencias, ya que, para ellos, estos invernaderos generan contaminación visual y ambiental, lo cual causa cierta discrepancia entre las dos perspectivas. A continuación, una fotografía del panorama que se percibe desde una casa de campo ubicada en la parte alta de la vereda.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. En la imagen se observa como la presencia de invernaderos afecta la vista panorámica del entorno de la casa de campo y probablemente la “idealización del paisaje” por parte de sus propietarios. Villa de Leyva.

Esta es una de las razones por las cuales el crecimiento de segundas residencias en veredas como Salto y Lavandera no ha sido tan acelerado. En esta vereda especialmente están ubicados la mayoría de los cultivos de tomate en invernaderos. Fotografía tomada en la parte alta de la vereda en donde se observa la alta presencia de este tipo de cultivos.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Alta zona de presencia de invernaderos en vereda de Salto y Lavandera.

4.1.2 Paisaje y medio ambiente

Con el fin de enmarcar los impactos ambientales que ha generado el fenómeno de segundas residencias en el área rural de Villa de Leyva, se tiene en cuenta el concepto de paisaje y sus transformaciones o alteraciones.

“El paisaje es concebido como una unidad espacial, temporal y funcional integrada por un conjunto de ecosistemas interrelacionados y repetibles a lo largo de un territorio” (Forman 1997). Se caracteriza por ser estructural, funcional y espacialmente dinámico producto de la interrelación de elementos biofísicos y antropogénicos. Es así como el paisaje está conformado por componentes bióticos (como la vegetación y la fauna), abióticos (relieve, litología, clima, agua y suelo) y atrópicos (elementos del paisaje que han sido intervenidos por el hombre) (Forman, 1995)

La historia del desarrollo de las sociedades humanas está determinada por la transformación del medio. Cada momento histórico se ha caracterizado por unas determinadas formas de

relación entre la sociedad y el ambiente natural, que se ha cristalizado en la generación de una estructura territorial que se manifiesta en el paisaje visible. La transformación del paisaje, asociada a dinámicas territoriales contribuyen a la expansión de los espacios agrícola y/o urbano, en detrimento de las áreas naturales e involucran cambios en los parámetros ambientales.

(Morera & Romero, 2008)

En la siguiente imagen se observan notorias alteraciones del paisaje.



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Alteración del paisaje natural. Se aprecian 3 factores asociados a la alteración del paisaje, relacionados con cultivos en invernadero, casa de campo, y suelo erosionado. Villa de Leyva.

La disminución y fragmentación de los espacios naturales, como resultado de la expansión y degradación ambiental producto de las actividades humanas, conlleva un deterioro progresivo de la calidad de los ecosistemas permanentes, tanto a nivel de extensas áreas protegidas como a nivel de pequeños espacios cubiertos por fragmentos, que producen un aislamiento geográfico de los ecosistemas naturales, restringiendo el movimiento natural de las especies, reduciendo su

posibilidad de intercambio genético, disminuyendo la biodiversidad y aumentando el riesgo de extinción. (Morena, Pinto, & Romero, 2007)

El problema de estas alteraciones en el paisaje normalmente pasa desapercibido debido a que los cambios significativos se dan a largo plazo en muchas ocasiones o se obtiene un beneficio que da la impresión de beneficio inmediato.

La construcción de casas de campo en el área rural ha generado una alteración de los paisajes naturales altamente perceptible a simple vista, a su vez la introducción de plantas exógenas ha incidido en la flora y fauna presentes antes de la urbanización de dichas zonas.

Algunos de los factores que inciden en la alteración del paisaje y del medio ambiente en general, se mencionan a continuación:

- La extracción de madera por medio de la tala de árboles utilizada como material de construcción en las casas de campo; adicional a los problemas ambientales relacionados con la deforestación, la tala de árboles produce la erosión del suelo ya que, al eliminar la capa vegetal, el suelo queda expuesto a factores contaminantes y a la fuerza del viento que inciden directamente en los componentes bióticos y abióticos del ecosistema conllevando a la desertificación de los suelos y por lo tanto a su improductividad para usos agropecuarios. También se talan zonas para allí construir segundas residencias



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Deforestación de parte de la zona para construir casa de campo. Villa de Leyva

- Otro ejemplo, es la extracción del subsuelo para la obtención de materiales de construcción a partir de la transformación de roca caliza (canteras, escombreras, cal, cemento, etc.). Modo de extracción y actividad económica predominante en la vereda de Salto y Lavandera, en donde los suelos tienen un alto nivel de erosión y desertificación y abunda la presencia de invernaderos de tomate, ya que a simple vista los suelos de esta región son improductivos.
- La ganadería extensiva es otro factor que repercute en la degradación de los suelos y en la transformación del paisaje ya que al establecerse pastizales se remueve la vegetación y la fauna propias de dichas zonas. Algunas casas de campo ubicadas en las zonas altas principalmente poseen extensas zonas dedicadas al pastoreo de caballos y a su crianza.
- La generación de residuos sólidos se está transformando en un problema cada vez más serio en los emprendimientos turísticos, por lo tanto, es necesario desarrollar programas de manejo integrado de esos residuos.

En cuanto a la cobertura de la recolección de basuras solo las veredas Robles y Monquirá en su perímetro suburbano tienen este servicio una vez a la semana. La cobertura de recolección de basuras no llega a veredas del área rural como Sabana o Salto y Lavandera, lo cual conlleva a un inadecuado tratamiento de los desechos por parte de los residentes de estas zonas. A su vez estimula la propagación de insectos y plagas que transmiten enfermedades.

- Tanto los propietarios de segundas residencias como la comunidad rural coinciden en afirmar que uno de los principales problemas del municipio de Villa de Leyva está relacionado con el abastecimiento de agua.

Se identificaron 4 causales para esta deficiencia:

- Debido a la ubicación geográfica del municipio hay periodos de sequía que van desde los 15 a los 20 días, durante este periodo se raciona el agua en algunas casas.
- Sumado a este factor geográfico, se presentan inconvenientes que van ligados a la falta de una planta de tratamiento adecuada para las aguas residuales.
- El municipio no dispone de un reservorio de aguas.
- El acueducto es obsoleto, tiene más de 50 años de construcción.

Esta deficiencia de infraestructura hidráulica y drenaje ha generado una oferta hídrica insuficiente respecto a la demanda, sobre todo en temporada alta en donde el municipio no ha podido suplir dicha demanda y ha tenido que recurrir al uso de carrotanques de agua traídos de Tunja o al nacedero de agua de la Mesopotamia el cual no dispone de la capacidad suficiente para abastecer a todo un pueblo en épocas de sequía y de alta demanda turística.

Como medida ante la problemática, algunas casas de campo y conjuntos residenciales han construido plantas de tratamiento y tanques de reserva privados. Viéndolo desde el punto de vista social, se puede sugerir que el derecho a este recurso natural es excluyente en algunos casos.

Adicionalmente, a nivel municipal se han adoptado medidas que promueven el uso racional de los recursos hídricos mediante la reglamentación del uso del agua de las microcuencas de los ríos Cane, La cebada y Leyva, las microcuencas de las quebradas el Roble y Colorada, los canales españoles y Rosita y sus tributarios. Por medio de la resolución 4342 del 20 de diciembre de 2016 decretada por Corpoboyacá en conjunto con el sistema nacional de parques de Colombia. Sin embargo, esta es una medida que no se ha empezado a implementar rigurosamente.

- Otra alteración del paisaje que se percibe es la falta de un alcantarillado en el área rural, los pozos sépticos sirven como alternativa para el desecho de residuos de todas las casas.

El uso de este sistema conlleva a una gran responsabilidad respecto a su mantenimiento, ya que existe el riesgo de que se produzca un derrame por rebalse, ya que en todo caso son desechos que quedan en la tierra. Debido a la alta densidad de estos sistemas en todas las casas del área rural, el riesgo es aún mayor, ya que existe la posibilidad de colapso el cuál podría generar un impacto ambiental devastador.

4.1.3 Servicios, infraestructuras, dotaciones y equipamientos

La urbanización rural puede actuar como un detonante para la solución de problemas comunes como: acueducto, relleno sanitario, infraestructura vial entre otros, debido a la imperante necesidad de mejorar en su accesibilidad a medida que va creciendo la densidad poblacional en las áreas rurales. A su vez incide en la demanda de amoblamientos urbanos

(iluminación, señalización, control de tráfico, vigilancia) en suelo suburbano y rural urbanizado. (López, 2014d)

Sin embargo, el desarrollo urbano en áreas rurales de Villa de Leyva aún no representa beneficios respecto al abastecimiento y cobertura de todos los servicios básicos ni de los amoblamientos urbanos. Por el contrario, la escasez de estos en algunas zonas y los altos costos para la comunidad rural son un común denominador en dichas zonas. Es el caso de la recolección de desechos y de la inexistencia de alcantarillado en áreas periféricas mencionados anteriormente

La presencia de segundas residencias ha hecho que el costo de vida incremente en el municipio en general, esto se ve reflejado en los costos de los servicios públicos, caso específico del gas, el cual es demasiado costoso para la comunidad campesina (\$70.000 el cilindro), el cual, según la comunidad muchas veces no dura un mes, por esta razón han tenido que recurrir a formas tradicionales para la preparación de los alimentos como es la cocina de leña o carbón, la cuál es bien sabida que causa bastante contaminación ambiental y problemas respiratorios en quienes la emplean. La autosuficiencia alimentaria se ha reducido notoriamente, en épocas anteriores el campesinado adquiría algunos de sus alimentos de su propia parcela, ahora debe abastecerse externamente y pagar altos precios reflejados no solo en el producto, sino también en los costos de transporte hacia los centros de abastecimiento, que están ubicados en el centro del municipio.

Por otro lado, servicios como el transporte son demasiado costosos para la comunidad rural, ya que este tipo de servicio está pensado para un turista quién está dispuesto a pagar \$15.000 por un trayecto de no más de 10 minutos, esto ha generado que los campesinos que pueden adquieran motos para la movilización dentro del municipio.

En cuanto a los amoblamientos urbanos que deberían estar presentes en zonas que ya no son rurales en su totalidad, hay una deficiencia notoria, las vías en su mayoría son de tercer nivel como se aprecia en las siguiente fotografía:



Fotografía de Lizzeth Barrera. Villa de Leyva. 2018. Vías terciarias en vereda Monquirá. Villa de Leyva

Al interior de las veredas, la mayoría de los caminos son en tierra, hay poca o nula iluminación y carencia de señalización vial. Esto no representa un problema mayor para los propietarios de segundas residencias ya que ellos se movilizan por medio vehicular, a diferencia de las comunidades rurales que deben caminar largas distancias por estos caminos oscuros y distantes.

En la siguiente tabla se resumen los principales impactos generados por el fenómeno de segundas residencias en el área rural de Villa de Leyva

Tabla 7

Impactos segundas residencias

COMPONENTE	IMPACTO
POBLACIÓN Y SITUACIÓN SOCIO ECONÓMICA	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento en la densidad urbanística • Dinámicas de movilización y crecimiento demográfico • Conflictos de ocupación del suelo • Aumento en el precio de la tierra • Cambio de actividad económica • Diversificación en las formas de empleo • Segregación socio espacial entre comunidad local campesina y propietarios de casas de campo • Seguridad alimentaria en peligro
PAÍSAJE Y MEDIO AMBIENTE	<ul style="list-style-type: none"> • Degradación de los suelos por actividades como la tala de madera y la explotación en canteras para extraer materiales de construcción • Ganadería extensiva que contribuye a la deforestación de plantas nativas • Generación excesiva de residuos sólidos • Problemas relacionados con el abastecimiento de agua • Saturación de pozos sépticos
SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	<ul style="list-style-type: none"> • Deficiencia de infraestructura hidráulica • Cobertura insuficiente de recolección de basuras • Deficiencia en amoblamientos e infraestructura (vías, alumbrado público, señalización) • Costo de vida y servicios públicos elevados

Nota. Elaboración propia

Conclusiones

- La conquista hizo posible el intercambio de una amplia variedad de productos y especies entre el continente europeo y el americano. Algunos de estos productos fueron el trigo y la cebada los cuales trajeron reconocimiento y prestigio a Villa de Leyva durante varias décadas. Sin embargo, a partir de este periodo se comienzan a implementar prácticas agrológicas que conllevaron a la degradación del suelo y a la pérdida de la capacidad productiva en la región que hasta el día de hoy se mantiene.
- El desinterés respecto al agro es cada vez mayor, desde que Villa de Leyva fue declarado monumento nacional en 1954, se le ha dado mayor importancia al sector del turismo, esta es una de las razones por las cuales no hay una educación agrícola ni tecnificación rural que permita el desarrollo de este sector económico. A su vez no existen políticas que den soporte a la producción agropecuaria, los costos de producción son demasiado elevados y la comercialización es limitada. Esto acompañado de cada vez más suelos improductivos y pocas épocas de lluvia al año que deprimen esta actividad.
- Se determinó que la mayoría de las casas de campo están ubicadas en el suelo suburbano y rural del municipio. Específicamente en las subdivisiones RUA, RUC y SUC 1. Lo cual quiere decir que estas casas están construidas en áreas permitidas, siempre y cuando se respeten máximos de ocupación y construcción predial definidos de acuerdo con la zona por el P.B.O.T. Así como mantener en su diseño arquitectónico un estilo colonial.
- Los propietarios de segundas residencias proceden de Bogotá, o departamentos cercanos como Boyacá y Santander. Pertenecen a un nivel socio económico medio- alto, visitan la residencia en compañía de sus familiares en temporadas como fines de semana, y vacaciones de mitad o final de año. Su gasto no supera los \$300.000 diarios por grupo

familiar, sin embargo, incurren en gastos relacionados con la manutención de la casa como servicios, impuestos y mantenimiento de las propiedades. Estos residentes no tienen un vínculo laboral en la zona y su principal motivación tanto al adquirir la residencia como al visitarla es la de ocio y descanso.

- Las segundas residencias imitan la arquitectura vernácula colonial, son casas que disponen de todas las comodidades de la modernidad, pero mantienen elementos y materiales utilizados en dicha época los cuales han sido adaptados al entorno y paisaje villaleyvano.
- Mientras que no haya una adecuada planificación turística territorial la cual incluya una oferta de servicios que satisfaga la demanda y esté dirigida hacia todos los elementos que abarca el territorio, el fenómeno de ocupación rural no será sostenible ni ambiental, ni económica, ni socialmente.

Recomendaciones

Como primera recomendación se sugiere continuar con estudios de segundas residencias enmarcando el fenómeno dentro del ámbito turístico y territorial ya que este modelo de urbanización poco se ha estudiado a nivel nacional y como se ha demostrado, realmente es un proceso que genera impactos los cuales se deben analizar más a profundidad en pro de la ejecución de medidas que permitan su mitigación.

Adicionalmente se elabora una lista de recomendaciones respecto a medidas que pueden ser adoptadas municipalmente para hacer de este, un fenómeno sostenible a largo plazo.

- Concebir la construcción de segundas residencias como un proceso urbanístico directamente relacionado con el turismo, por este motivo se debe enmarcar dentro de las políticas territoriales y de planeación turística. Así mismo generar lineamientos que permitan la vinculación entre la planificación turística y la planificación territorial. Para este proceso se sugiere tener en cuenta a la población flotante la cual hace parte del territorio que se pretende ordenar y que genera impactos socioeconómicos.
- Crear un uso del suelo independiente relacionado exclusivamente a las actividades de ocio y recreación teniendo en cuenta a su vez la legislación agraria y ambiental y que también permita gestionar los límites de crecimiento urbanístico.
- Repensar el modelo turístico asociado al desarrollo inmobiliario, ya que este modelo solo propone beneficios a corto plazo relacionados con la construcción y beneficia mayormente a inmobiliarias externas al municipio. De esta manera se hace necesario asegurar otras fuentes que permitan el desarrollo integral de las comunidades las cuales podrían estar relacionadas con el turismo formal o las actividades agropecuarias.

- Para reactivar el agro se sugieren políticas en pro de la tecnificación del campo las cuales impliquen sistemas de riego, capacitación a las nuevas generaciones, promoción de la cultura agropecuaria y asociatividad entre agricultores la cual facilitaría la comercialización de muchos productos e insumos. Aunque este es un proceso largo, su éxito conllevaría a la reactivación del campo y a una futura autosuficiencia alimentaria.
- El municipio turístico debe garantizar el cumplimiento del tercer principio de la ley 388 de 1997 –Distribución equitativa de cargas y beneficios-, esto con el fin de que las cargas del “desarrollo turístico” no sean asumidas por la población local, sino que el municipio debe generar mecanismos para que estas cargas sean asumidas por los mismos desarrolladores de proyectos turísticos y por los turistas, tales como tasas e impuestos al turismo y a las empresas. También se plantea la posibilidad de implementar un sistema de impuestos diferenciados, el cual esté diseñado en función del destino final del inmueble.
- Respecto a la problemática relacionada con el abastecimiento de agua, se hace necesario implementar rigurosamente la resolución 4342 del 20 de diciembre de 2016 la cual promueven el uso racional de los recursos hídricos mediante la reglamentación del uso del agua de las microcuencas de los ríos Cane, La cebada y Leyva, las microcuencas de las quebradas el Roble y Colorada, los canales españoles y Rosita y sus tributarios y a su vez, la construcción de un reservorio con mayor capacidad para albergar agua y suministrarla en épocas de sequía y la modernización del acueducto. A futuro también se podría pensar en la construcción de redes de alcantarillado en las áreas rurales.

Referencias

- Alcaldía de Villa de Leyva. (2004). Plan de ordenamiento territorial . Sistema de evaluaciones agropecuarias , Departamento de información agropecuaria , Villa de Leyva.
- Alcaldía de Villa de Leyva. (2004). Unidades Mucipales de Asistencia Técnica Agropecuaria. Villa de Leyva.
- Alcaldía de Villa de Leyva. (2004). Plan de Ordenamiento Territorial. Alcaldía de Villa de Leyva, Villa de Leyva.
- Alcaldía de Villa de Leyva. (2008). Plan de desarrollo municipal Villa de Leyva Patrimonio de todos 2008-2011. Villa de Leyva- Boyacá
- Alcaldía de Villa de Leyva. (2004). Plan de desarrollo municipal Villa de Leyva Monumento Nacional 2004-2007. Villa de Leyva- Boyacá
- Alcaldía de Villa de Leyva. (2012). Plan de desarrollo municipal Villa de Leyva “marcamos la diferencia: juventud, compromiso, trabajo y transparencia” 2012- 2015. Villa de Leyva- Boyacá
- Alcaldía de Villa de Leyva. (2016). Plan de desarrollo municipal primero Villa de Leyva 2016-2019. Villa de Leyva- Boyacá
- Anglería, P. M. (1989). *Decadas del nuevo mundo*. Ediciones Polifemo. Madrid, España
- Arango, D. (31 de Febrero de 2012). *Valle de saquencipá patrimonio de la humanidad*. Obtenido de <http://saquencipa.blogspot.com/>
- Arias, P. (2002). Hacia el espacio rural urbano: una revisión de la relación entre el campo y la ciudad en la antropología social mexicana. *Estudios Demográficos y Urbanos* (pp 363-380). México
- Ariza, A. (1963). *Los dominicos y la Villa de Leiva.*; Cooperativa Nacional de Artes Gráficas. Bogotá, Colombia
- Bonilla, E., Hurtado J. & Jaramillo C. (2009). *La investigación: aproximaciones a la construcción del conocimiento científico*. Alfaomega. Bogotá, Colombia.
- Cardenas, Y. (2012). *Ruta agroalimentaria de la mora aporte al desarrollo local de la provincia del alto ricasurte caso arcabuco y gachantiva del departamento de boyaca*. (Trabajo de grado) Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia. Duitama- Boyacá. Colombia
- Castellanos, J. (1955). *Elegías de varones ilustres de Indias*. Biblioteca de la presidencia de Colombia .Bogotá. Colombia
- Chaunu P. (1974). *Histoire, science sociale. La durée, l'espace et l'homme à l'époque moderne*. Paris, Société d'édition d'enseignement supérieur, París, Francia.

- Congreso de la República de Colombia, 24 de julio de 1997. Ley 388,1997. D.O 43.091. Bogotá, Colombia.
- Corpoboyacá, 20 de diciembre de 2016, Resolución 4342. Villa de Leyva. Colombia
- Crosby, A. (1972). *The Columbian Exchange. Biological and cultural consequences of 1492*. Greenwood Press. Westport, Estados Unidos.
- Daza, B. Y. (2013). *Historia del proceso de mestizaje alimentario entre España y Colombia*. (Tesis doctoral) Universidad de Barcelona. Barcelona, España:
- de Grammont, H. (1992). *El concepto de nueva ruralidad*. UNAM. México.
- Dolmatoff, R. (1977). *Estudios antropológicos*. Colcultura. Bogotá, Colombia
- Durán, F. (1996). *La Desterritorialización de las comunidades locales rurales y su creciente consideración como unidades de desarrollo*. Revista Theomai. México
- Freyle, J. R. (1589). *Conquista y descubrimiento del Nuevo Reino de Granada de las Indias Occidentales del mar océano*. Editorial Bedout. Bogotá, Colombia
- Fonseca, M. A. P. & Lima, R. M. M. (2012) "Segunda Residência: Conceito, características e significados". In: Fonseca, M. A. P. (org.) Segunda residência, lazer e Turismo. EDUFRN, Natal/RN, pp. 11-18
- Forman R.T.T. (1997). *Land Mosaics. The ecology of landscapes and regions*. Cambridge University Press. Reino Unido.
- Forman, R. TT. & Godron, M. (1986). *Landscape ecology*. John Wiley & Sons. New York. USA.
- Freyle, J. R. (1589). *Conquista y descubrimiento del Nuevo Reino de Granada de las Indias Occidentales del mar océano*. Editorial Bedout. Bogotá, Colombia.
- Hernández S, Fernández C y Baptista L. (2010) *Metodología de la investigación*. Mac Graw Hill, p. 9. México
- Hiernaux, D. (2010). *Las segundas residencias en México: Un balance*. Plaza y Valdés Editores. México
- Instituto Geográfico Agustín Codazzy (2005). *Estudio general de suelos y zonificación de tierras del departamento de Boyacá.*, Departamento administrativo nacional de estadística. Sundirección de agrológia, Bogotá. Colombia
- Kalmanovitz, S., & López, E. (2003). La agricultura en Colombia entre 1950 y 2000. En S. Kalmanovitz, & E. López, *La agricultura en el siglo XX*. Bogotá: Banco de la República.
- Langebaek, C. (1987). *Mercados, poblamiento e integración étnica entre los muisca*. Siglo XVI. Banco de la República, Bogotá Colombia.

- Llambí Insua, L., & Perez Correa, E. (2011). Nuevas ruralidades y viejos campesinismos. *Agenda para una nueva sociología rural latinoamericana. Cuadernos De Desarrollo Rural*, 4(59), 24. México
- López Zapata L.V (2014). *Impactos territoriales del turismo y lineamientos de ordenación para territorios con vocación turística estudio de caso en el municipio de Santa fe de Antioquia. Colombia*. (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Colombia, Medellín, Colombia.
- López, J. (2003) *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*. (Tesis doctoral) Universidad Autónoma de Barcelona, Barcelona, España.
- López Palomeque, F. (2007). Planificación territorial dle turismo y sostenibilidad: fundamentos, realidades y retos. *Anuario Turismo y Sociedad* . Universidad Externado de Colombia. Bogotá, Colombia
- López P. (2004). *Población muestra y muestreo*. (artículo). UCBC. Cochabamba. México
- Méndez, M., Ramírez, L., & Alzate, A. (2011). La práctica de la agricultura urbana como expresión de emergencia de nuevas ruralidades: reflexiones en torno a la evidencia empírica. *Cuadernos De Desarrollo Rural*, 2(55). Recuperado d e <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/desarrolloRural/article/view/1243/734>
- Mesa, M. & Robayo E. (2015). *Análisis del índice de crecimiento y densidad urbana y suburbana respecto al uso del suelo en el municipio de Villa de Leyva (Boyacá) durante el periodo de 1950-2013*. (Tesis de pregrado), Universidad distrital Francisco José de Caldas. Bogotá, Colombia.
- Molano, J. (1990). *Villa de Leyva: Ensayo de interpretación social de una catástrofe ecológica*. Universidad de los Andes. Bogotá, Colombia
- Mora, K. G. (2011). *Prácticas agrológicas coloniales y degradación del suelo: El caso de Saquencipá*. *Revista geográfica de América Central*, 1-14.
- Morena, C., Pinto, J., & Romero, M. (2007). *Paisaje, procesos de fragmentación y redes ecológicas: Aproximación conceptual*. Imprenta nacional. . San José, Costa Rica
- Morera, C., & Romero, M. (2008). *Procesos de fragmentación y corredores biológicos: una introducción* . Universidad Nacional de Costa Rica. Costa Rica
- Oviedo, B. V. (1930). *Cualidades y riquezas del Nuevo Reino de Granada* . Imprenta nacional. Bogotá, Colombia.
- Panofsky, E. (1939). *Studies in Iconology*. Oxford University Press. New York- USA
- Patiño Romarís, C. A. (1997). *Turismo y hábitat. Alteraciones en la morfoestructura de los asentamientos de la población: la margen Norte de la Ría de Pontevedra*. *Investigaciones geográficas* (18), 41-54

- Pérez Gil, J. (2016). *¿Qué es la arquitectura vernácula? Historia y concepto de un patrimonio cultural específico*. Universidad de Valladolid. Valladolid- España.
- Rodríguez J.F. (1859). *El Carnero*. Biblioteca Nacional de Colombia. Bogotá, Colombia
- Sánchez Upegüi, A. (2010). *Introducción: ¿qué es caracterizar?* Fundación Universitaria Católica del Norte. Medellín, Colombia.
- Simón, F. P. (1981). *Noticias históricas de las conquistas de tierra firme en las Indias Occidentales* (Vol. II). Casa editorial de Medardo Díaz. Bogotá D.C.
- Téllez, G. (2006). *Casa de Hacienda: arquitectura en el campo colombiano*. Villegas Editores. Bogotá, Colombia.
- Tovar, H. (1975). *El movimiento campesino en Colombia durante los siglos XIX y XX*. Ediciones libres.
- Trejos, I., Arango, D., & Lagos, A. (2000). *Memoria histórica e imaginarios de Villa de Leyva*. Villa de Leyva.
- Trujillo, E; Torres C ; Conde J. F.(1990). *El trigo en la época colonial: técnica agrícola, producción, molinos y comercio*. Cali, Colombia. Talleres Gráficos Universidad San Buenaventura.
- Tulik, O. (2001) “*Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada*”. Roca. São Paulo, Brasil.
- Vargas, S. B. (2009). *Ruralidades emergentes y dinámicas territoriales: Nuevas percepciones y medios de vida*. eleuthera, 195-203. Bogotá, Colombia.
- Waked, A. (2011). *Cambio y transformación del uso del suelo en el municipio de Villa de Leyva, Boyacá*. Informe de avance, Universidad Externado de Colombia, Bogotá.
- Zambrano, F. (1892). *Aspectos de la agricultura colombiana a principios del siglo XIX*. Universidad de Antioquia.
- Zárate, A. (1984). *El mosaico urbano: Organización interna y vida en las ciudades*. Círculo Madrid, España

Anexos

Anexo A Formatos de entrevistas

PROYECTO DE GRADO CARACTERIZACIÓN DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN
EL ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA

ENTREVISTA DIRIGIDA A COMUNIDAD LOCAL CAMPESINA DEL ÁREA RURAL

Villa de Leyva- enero del 2018

1. DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO

1.1 Nombre: _____

1.2 Vereda: _____

1.3 Localización: _____

2. IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA

2.1 Vereda _____

2.2 Georreferenciación: _____

2.3 Total del área _____ Total área construida _____

2.4 Describa el paisaje en donde se encuentra ubicada la vivienda (Entrevistador)

: _____

2.5 ¿Existe algún tipo de cultivo dentro de la vivienda o cercano?

☐ SI

☐ NO

Sí respondió afirmativamente a la anterior pregunta:

2.5.1 ¿Qué tipo de cultivo?

☐ Monocultivo

☐ Policultivo

2.5.2 Sí respondió las opciones de monocultivo o policultivo en la anterior pregunta, indicar que variedad de cultivo

☐ Cereales (Ej: maíz, arroz, sorgo)

☐ Leguminosas: (Ej: frijol, lentejas)

☐ Oleaginosas (Ej: soya, girasol, ajonjolí. Ciclo largo: palma aceitera)

☐ Hortalizas (Ej: tomate, pimentón, lechuga, zanahoria, brócoli)

☐ Frutales (Ej: naranja, mango, aguacate, piña)

☐ Ornamentales

☐ Raíces y tubérculos (Ej: papa, yuca, ñame)

☐ Cultivos tropicales tradicionales (Ej: café, cacao, caña de azúcar y tabaco)

☐ Pastos

2.5.3 ¿Estas actividades agrícolas son?:

☐ Para abastecimiento particular

☐ Con fines comerciales

2.6 ¿Cuáles son las características de la vía de acceso a esta edificación?

☐ Camino en tierra o puentes elevados en tablones

- ☐ Peatonal
- ☐ Vehicular en tierra
- ☐ Vehicular en recebo, balastro, gravilla, pavimentada en mal estado (cemento, asfalto, adoquín)
- ☐ Vehicular pavimentado en buen estado

2.6.1 Sí seleccionó las opciones 1 o 2: Tiempo para caminar a la primera vía vehicular _____ minutos

2.7 Distancia en metros de la vivienda a la vía principal _____

2.7 Distancia en tiempo de la vivienda al centro del municipio _____

3. DESCRIPCIÓN DEL LUGAR DE RESIDENCIA

3.1 ¿En qué fecha se construyó su vivienda? _____

3.2 Estado de construcción de la vivienda:

- ☐ Terminada
- ☐ En obra
- ☐ No terminada, pero sin obra
- ☐ Otro, ¿cuál?

3.3 ¿Desde la construcción de la casa o compra, ha realizado reformas o ampliaciones?

- ☐ NO
- ☐ SI

¿Cuáles? _____

3.4 ¿Cuál es el material predominante del techo de la edificación?

- ☐ Tejas
- ☐ Losa de hormigón (concreto)
- ☐ Zinc
- ☐ Plástico
- ☐ Otro. ¿Cuál?

3.5 ¿Cuál es el material predominante de las paredes exteriores?

- ☐ Bloque, ladrillo, piedra, madera pulida
- ☐ Tapia pisada, adobe, bahareque
- ☐ Madera burda, tabla, tablón
- ☐ Material prefabricado
- ☐ Guadua, caña, otros vegetales
- ☐ Zinc, tela, cartón, latas, desechos
- ☐ Sin paredes

3.6 ¿Cuál es el material predominante de los pisos?

- ☐ Alfombra, mármol, madera pulida o lacada
- ☐ Baldosa, vinilo, tableta, ladrillo
- ☐ Cemento, gravilla
- ☐ Madera burda, tabla, tablón u otro vegetal
- ☐ Tierra, arena (piso sin cubrimiento)

3.7 ¿Cuántos pisos o niveles tiene la residencia? _____

3.8 ¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda? _____

3.9 Número de baños: _____

3.10 Tipo de cocina:

- ☐ Gas natural
- ☐ Cocina de leña o carbón
- ☐ Estufa a gas (gas con pipeta)
- ☐ Estufa eléctrica

3.11 Servicios públicos básicos con los que cuenta

- ☐ Acueducto
- ☐ Recolección de basuras
- ☐ Alcantarillado
- ☐ Energía eléctrica
- ☐ Ninguno de estos servicios

3.12 Otras facilidades:

- ☐ Parqueadero privado
- ☐ Gimnasio
- ☐ Bañera
- ☐ Piscina
- ☐ Aire acondicionado
- ☐ Calefacción

☐ Otro. ¿Cual_____

3.13 ¿Cuáles de los siguientes bienes posee este hogar?

- ☐ Lavadora
- ☐ Ducha eléctrica
- ☐ Calentador de agua
- ☐ Televisor
- ☐ Lector de DVD
- ☐ Teléfono fijo
- ☐ Computador
- ☐ Conexión a internet. WIFI
- ☐ Conexión a TV cable/ satelital

4. TENENCIA DE LA VIVIENDA

4.1 La vivienda ocupada por este hogar es:

- ☐ De propiedad de algún miembro del hogar
- ☐ En arriendo o subarriendo Canon mensual_____
- ☐ Otra, ¿cuál?

4.2 Medio de adquisición de la vivienda

- ☐ Con recursos propios
- ☐ Por herencia o donación
- ☐ Por financiación:
 - De un familiar
 - De un particular

- De la empresa donde trabaja
- Banco
- Caja de vivienda
- Caja de compensación familiar
- De cooperativa financiera
- Otro? _____

4.3 Estado en el que adquirió la vivienda

- ☐ Adquirió la vivienda construida
- ☐ Adquirió el lote y construyó

4.4 ¿Tiene escritura de propiedad de la vivienda?

- ☐ Si
- ☐ No

4.5 ¿Cuánto considera que vale esta vivienda? _____

5. PERFIL DEL ENTREVISTADO

5.1 Lugar de nacimiento: _____

5.2 Nivel educativo más alto aprobado:

- ☐ Ninguno
- ☐ Primaria
- ☐ Secundaria
- ☐ Superior
- ☐ Otro, ¿cuál?

5.3 Actividad económica: _____

5.3.1 Lugar de trabajo: _____

5.3.2 Rango de ingreso mensual

- ☐ Hasta un salario mínimo
- ☐ De 2 a 4 salarios mínimos
- ☐ Más de 4 salarios mínimos

5.3.3 ¿De dónde provienen sus ingresos? _____

5.4 ¿Hace cuántos años vive en la zona? _____

5.5 Número de miembros de la unidad familiar _____

5.5.1 Número de hijos y ocupación:

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia

5.5.2 ¿Sus familiares cercanos viven en la zona? SI ____ NO ____

Si es afirmativa en cual Vereda _____

6. PERCEPCIÓN DEL ENTORNO

6.1 ¿Usted considera que el paisaje natural ha cambiado en los 10 últimos años?

☐ Si

☐ No

6.1.1 Describa cómo:

6.2 ¿Conoce a sus vecinos hace años, o son recientes, o no los conoce?

6.3 ¿Actualmente cuáles son las actividades económicas que predominan en la región?

6.3.1 ¿Recuerda que actividades económicas eran propias de esta región años atrás?

6.4 ¿Cada cuánto va al pueblo? ¿Con qué fin?

6.5 ¿Qué servicios públicos considera que deben mejorar en esta zona para un mayor bienestar?

6.6 ¿Qué opina de las casas campestres que están construyendo en esta zona?

6.7 ¿Usted sabe quiénes son sus propietarios, los conoce? ¿Ha tenido vínculo con ellos?

6.8 ¿Las personas que contratan para cuidar estas casas o para labores domésticas son de la región?

PROYECTO DE GRADO CARACTERIZACIÓN DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN
EL ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA

ENTREVISTA DIRIGIDA A PROPIETARIOS DE CASAS DE CAMPO

Villa de Leyva- Enero del 2018

7. DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO

1.1 Nombre: _____

1.2 Dirección: _____

1.3 Teléfono: _____

1.4 E- mail: _____

8. IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA

2.1 Vereda _____

2.2 Georreferenciación: _____

2.4 Total del área _____ Total área construida _____

2.4 Describa el paisaje en donde se encuentra ubicada la vivienda

(Entrevistador): _____

2.8 ¿Existe algún tipo de cultivo dentro de la parcela donde está ubicada la vivienda ?

☐ Si ☐ No

2.5.1 De que tipo:

- ☐ Monocultivo
- ☐ Policultivo

2.5.2 Sí respondió las opciones de monocultivo o policultivo en la anterior pregunta, indicar que tipo de cultivo

- ☐ Cereales (Ej: maíz, arroz, sorgo)
- ☐ Leguminosas: (Ej: frijol, lentejas)
- ☐ Oleaginosas (Ej: soya, girasol, ajonjolí. Ciclo largo: palma aceitera)
- ☐ Hortalizas (Ej: tomate, pimentón, lechuga, zanahoria, brócoli)
- ☐ Frutales (Ej: naranja, mango, aguacate, piña)
- ☐ Ornamentales
- ☐ Raíces y tubérculos (Ej: papa, yuca, ñame)
- ☐ Cultivos tropicales tradicionales (Ej: café, cacao, caña de azúcar y tabaco)
- ☐ Pastos

2.5.3 ¿Estas actividades agrícolas son:

- ☐ Para abastecimiento particular
- ☐ Con fines comerciales

2.9 ¿Cuáles son las características de la vía de acceso a esta edificación?

- ☐ Camino en herradura
- ☐ Peatonal
- ☐ Vehicular en tierra
- ☐ Vehicular en recebo, balastro, gravilla, pavimentada en mal estado (cemento, asfalto, adoquín)

☐ Vehicular pavimentado en buen estado

2.6.1 Sí seleccionó las opciones 1 o 2: Tiempo para caminar a la primera vía vehicular
_____ minutos

2.7 Distancia en metros de la vivienda a la vía principal_____

2.8 Distancia en tiempo de la vivienda al centro del municipio_____ Minutos

9. DESCRIPCIÓN DE LA CASA DE CAMPO

3.1 ¿En qué fecha se construyó la casa campestre? _____

3.2 Estado de construcción de la vivienda:

- ☐ Terminada
- ☐ En obra
- ☐ No terminada
- ☐ Otro, ¿cuál?

3.3 ¿Desde la construcción de la casa o compra, ha realizado reformas o ampliaciones?

- ☐ SI
- ☐ NO

¿Cuáles?: _____

3.4 ¿Cuál es el material predominante del techo de la edificación?

- ☐ Teja de barro
- ☐ Losa de hormigón (concreto)
- ☐ Zinc

- ☐ Plástico
- ☐ Otro. ¿Cuál? _____

3.5 ¿Cuál es el material predominante de las paredes exteriores?

- ☐ Bloque, ladrillo, piedra, madera pulida
- ☐ Tapia pisada, adobe, bahareque
- ☐ Madera burda, tabla, tablón
- ☐ Material prefabricado
- ☐ Guadua, caña, otros vegetales
- ☐ Zinc, tela, cartón, latas, desechos
- ☐ Sin paredes

3.6 ¿Cuál es el material predominante de los pisos?

- ☐ Alfombra, mármol, madera pulida o lacada
- ☐ Baldosa, vinilo, tableta, ladrillo
- ☐ Cemento, gravilla
- ☐ Madera burda, tabla, tablón u otro vegetal
- ☐ Tierra, arena (piso sin cubrimiento)

3.7 ¿Cuántos pisos o niveles tiene la casa de campo? _____

3.8 ¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda? _____

3.9 Número de baños: _____

3.10 Tipo de cocina:

- ☐ Gas natural

- ☐ Cocina de leña o carbón
- ☐ Estufa a gas con pipeta
- ☐ Estufa eléctrica

3.11 Servicios públicos básicos con los que cuenta

- ☐ Acueducto
- ☐ Recolección de basuras
- ☐ Alcantarillado
- ☐ Energía eléctrica
- ☐ Ninguno de estos servicios

3.12 Otras facilidades:

- ☐ Parqueadero privado
- ☐ Gimnasio
- ☐ Tina o Jacuzzi
- ☐ Piscina
- ☐ Aire acondicionado
- ☐ Calefacción

3.13 ¿Cuáles de los siguientes bienes posee este hogar?

- ☐ Lavadora
- ☐ Ducha eléctrica
- ☐ Calentador de agua
- ☐ Televisor
- ☐ Lector de DVD

- ☐ Teléfono fijo
- ☐ Computador
- ☐ Conexión a internet Cual_____
- ☐ Conexión a TV cable/ satelital

10. TENENCIA DE LA VIVIENDA

4.1 La vivienda ocupada por este hogar es:

- ☐ De propiedad de algún miembro del hogar
- ☐ En arriendo o subarriendo Canon mensual_____
- ☐ Otra, ¿cuál?

4.2 ¿Medio de adquisición de la casa de campo?

- ☐ Con recursos propios
- ☐ Por herencia o donación
- ☐ Por financiación:
 - De un familiar
 - De un particular
 - De la empresa donde trabaja
 - Banco
 - Caja de vivienda
 - Caja de compensación familiar
 - De cooperativa financiera
 - ¿Otro? _____

4.3 El estado en que adquirió la casa de campo?

☐ Adquirió la vivienda construida

☐ Adquirió el lote y construyó

4.4 ¿Tiene escritura de propiedad de la vivienda?

☐ Si

☐ No

4.5 ¿Cuánto considera que vale esta vivienda? _____

4.6 ¿Hay alguna persona que cuide la casa cuándo usted no está?

☐ Si

☐ No

Sí respondió afirmativamente a la anterior pregunta:

4.6.1 Esta persona tiene algún tipo de parentesco con el propietario de la residencia

☐ Si

☐ No

4.6.2 Esta persona reside dentro de la misma propiedad

☐ Si

☐ No

4.6.3 De donde proviene la persona

11. PERFIL DEL RESIDENTE PROPIETARIO

5.1 Lugar de nacimiento: _____

5.2 Tipo de residente:

☐ Permanente

☐ Temporal

5.2.1 Si su estadía es temporal cual es el lugar de residencia habitual: _____

5.3 Nivel educativo más alto aprobado:

☐ Ninguno

☐ Primaria

☐ Secundaria

☐ Educación Superior

☐ Otro, ¿cuál? _____

5.4 Actividad económica: _____

5.4.1 Lugar de trabajo: _____

5.4.2 ¿Cuenta con vínculo laboral o económico en la zona?

☐ Si

☐ No

5.5 Rango de ingreso mensual

☐ Hasta un salario mínimo

☐ De 2 a 4 salarios mínimos

☐ Más de 4 salarios mínimos

5.6 ¿Algún miembro del hogar es propietario de un predio fuera de la vivienda en la que estamos?

☐ No

☐ Si

Localización:

5.7 ¿En qué época reside o visita la casa de campo?

☐ Fin de semana

☐ Entre semana

☐ Fin de semana festivo

☐ Semana Santa

☐ Vacaciones de mitad de año

☐ Vacaciones de final de año

☐ Otro, ¿cuál?

5.8 Número de veces que visita la residencia al año_____

5.9 Número de días que permanece en la residencia durante la estancia_____

5.10 Número promedio de días que permanece en la residencia durante el año: _____

5.11Cuál es el gasto promedio diario por visita (incluye grupo familiar):

☐ Hasta 300.000

☐ 301.000- 600.000

- ☐ Mayor a 600.000

5.12 ¿Qué actividades de ocio y recreación realiza durante su estancia?

5.13 ¿Cuándo viene a pasar una estadía, con quién lo hace?

- ☐ Familiares

- ☐ Amigos

- ☐ Otros _____

5.14 ¿Por qué eligió Villa de Leyva y no otra región para construir o adquirir su casa campestre?

5.15 ¿Mantiene algún vínculo con vecinos o campesinos de la zona?

- ☐ SI

- ☐ NO

5.16 ¿Durante la estadía se dirige al centro del municipio?

- ☐ SI

- ☐ NO

Motivo _____

5.17 Disponibilidad de la vivienda para alquiler

- ☐ SI

- ☐ NO

5.17.1 ¿Si respondió afirmativamente, para que tipo de personas?

- ☐ Familiares
- ☐ Amigos
- ☐ Otros. ¿Cuáles? _____

5.17.2 Medio de difusión:

- ☐ Voz a voz
- ☐ Booking
- ☐ Airbnb
- ☐ Otro. ¿Cuál? _____

5.17.3 Precio por noche de estancia:

- ☐ 0 – 50.000
- ☐ 50.000 a 100.000
- ☐ 100.000 a 150.000
- ☐ Mas de 150.000 _____

PROYECTO DE GRADO CARACTERIZACIÓN DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN
EL ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA

ENTREVISTA DIRIGIDA A INFORMANTES CLAVE- ADMINISTRADORES DE
CONJUNTOS RESIDENCIALES DE CASAS DE CAMPO

Villa de Leyva- ENERO DE 2018

1. NOMBRE DEL ENTREVISTADO: _____

2. NOMBRE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL _____

3. Vereda _____

4. Georreferenciación: _____

5. Total del área _____ Total área construida _____

6. Describa el paisaje en donde se encuentra ubicada el
condominio: _____

7. ¿Cuántas unidades residenciales hay dentro del conjunto residencial?

7.1 Número de viviendas terminadas: _____

7.2 Número de viviendas en obra: _____

7.3 Número de proyectos sin terminar, sin obra: _____

7.4 Número de lotes en total: _____

7.5 Número de lotes disponibles: _____

8. ¿En qué año se empezó a construir el conjunto residencial? _____

9. ¿Cómo describiría a los propietarios de estas casas de campo? _____

10. ¿Con qué servicios complementarios cuenta

condominio? _____

11. ¿Hay pago de administración?

☐ SI

☐ NO

¿Cuánto? _____

ENTREVISTA DIRIGIDA A INFORMANTES CLAVE- EMPRESAS INMOBILIARIAS

1. Nombre de la inmobiliaria: _____

Cargo: _____

Número de proyectos terminados: _____

Número de proyectos en obra: _____

Número de proyectos sin terminar, sin obra: _____

[illegible]

4. ¿Qué medios de difusión utiliza para la venta de sus proyectos/ servicios de construcción?
5. ¿Adicional a la venta de proyectos de construcción que otros servicios ofrece en la zona?
6. Describa el perfil de sus posibles compradores
7. Ubicación de las sedes de la inmobiliaria

PROYECTO DE GRADO CARACTERIZACIÓN DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN
EL ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA

ENTREVISTA DIRIGIDA A AYUDANTES DE CONSTRUCCIÓN O ADECUACIONES DE
CASAS DE CAMPO

Villa de Leyva- Enero 2018

1. NOMBRE DEL ENTREVISTADO: _____

2. Lugar de residencia permanente: _____

3. ¿Durante la duración de la obra vive en la zona?

☐ Si

☐ No

¿En dónde? _____(Vereda)

4. ¿Cómo es el pago?

☐ Obra

☐ Jornada de trabajo

☐ Otro ¿Cuál? _____

5. El pago es:

☐ Semanal

☐ Quincenal

☐ Mensual

☐ Otro. ¿Cuál? _____

6. ¿Por quién es contratado?

☐ Propietario

☐ Contratista

7. ¿Cómo se entera de estas ofertas laborales?

8. ¿El trabajo es constante durante el año o en temporadas específicas?

9. ¿Siempre se ha dedicado a la construcción?

☐ SI

☐ NO

10. En caso de haber respondido SI a la anterior pregunta, ¿a qué se dedicaba?

ANEXO B SISTEMATIZACIÓN DE LOS DATOS

ENTREVISTA DIRIGIDA A PROPIETARIOS DE CASAS DE CAMPO

1. DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO

1.1 Nombre:

- P1: Dato no suministrado
- P2: Pedro Cortés
- P3: María Camila Monroy
- P4: Guillermo León Linares
- P5: Deyanira
- P6: Orlando Gómez y Mónica Terry
- P7: Miguel Gil
- P8: Esperanza Arias
- P9: Germán Vargas
- P10: Arturo Serrano
- P11: Humberto Díaz

1.2 Dirección:

- P1: Dato no suministrado
- P2: Dato no suministrado
- P3: Dato no suministrado
- P4: Dato no suministrado
- P5: Dato no suministrado
- P6: Dato no suministrado
- P7: Dato no suministrado
- P8: Dato no suministrado
- P9: Dato no suministrado
- P10: Dato no suministrado
- P11: Dato no suministrado

1.3 Teléfono:

- P1: Dato no suministrado
- P2: 310 305 3228
- P3: Dato no suministrado
- P4: Dato no suministrado
- P5: Dato no suministrado
- P6: Dato no suministrado
- P7: Dato no suministrado

P8: 310 341 4190
P9: Dato no suministrado
P10: 311 223 5575
P11: 313 887 1989

1.4 E-mail:

P1: Dato no suministrado
P2: pcorteslombana@gmail.com
P3: Dato no suministrado
P4: Dato no suministrado
P5: Dato no suministrado
P6: Dato no suministrado
P7: Dato no suministrado
P8: flor_esperanza_arias@yahoo.es
P9: Dato no suministrado
P10: Dato no suministrado
P11: diazmmh@gmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA

2.1 Vereda:

P1: Monquirá
P2: Monquirá
P3: Monquirá
P4: Roble bajo
P5: Roble bajo
P6: Roble
P6: Roble (Alto de los miguelos)
P7: Roble bajo
P8: Roble alto
P9: Sabana Alta
P10: Roble Alto
P11: Sabana Alta

2.2 Georreferenciación:

P1: EO1057637 NO1115717
P2: EO1658083 NO1115818
P3: EO1057853 NO1115559
P4: EO1060899 NO1115494
P5: EO1061258 NO1116193
P6: Dato no disponible

P7: 5.660824, -73536718
P8: EO1063414 NO1118260
P9: EO1064069 NO1119125
P10: Dato no disponible
P11: EO1064545 NO11194575

2.3 Total del área

P1: Dato no suministrado
P2: 3000 m
P3: Dato no suministrado
P4: 1900m2
P5: 1900m2
P6: Dato no suministrado
P7: Dato no suministrado
P8: Dato no suministrado
P9: 170m2
P10: Dato no suministrado
P11: 2 hectáreas

Total área construida

P1: Dato no suministrado
P2: 200 m
P3: Dato no suministrado
P4: Dato no suministrado
P6: Dato no suministrado
P7: Dato no suministrado
P8: Dato no suministrado
P9: 180
P10: Dato no suministrado
P11: 450 m2

2.4 Describa el paisaje en donde se encuentra ubicada la vivienda (Entrevistador):

P1: Segunda residencia sobre la vía vehicular, tienen un lago pequeño y casa para viviente

P2: Camino en piedra, casa esquinera, jardines y esculturas en el exterior de la vivienda

P3: Montaña, camino en piedra

P4: Casa sobre la vía principal, con capilla y casa para viviente

P5: Zona de casas campestres, poca comunidad campesina en la zona.

P6: 2 fincas, zona de pastos bastante amplia y más de 6 caballos de paso fino

P7: Casa contigua al club militar

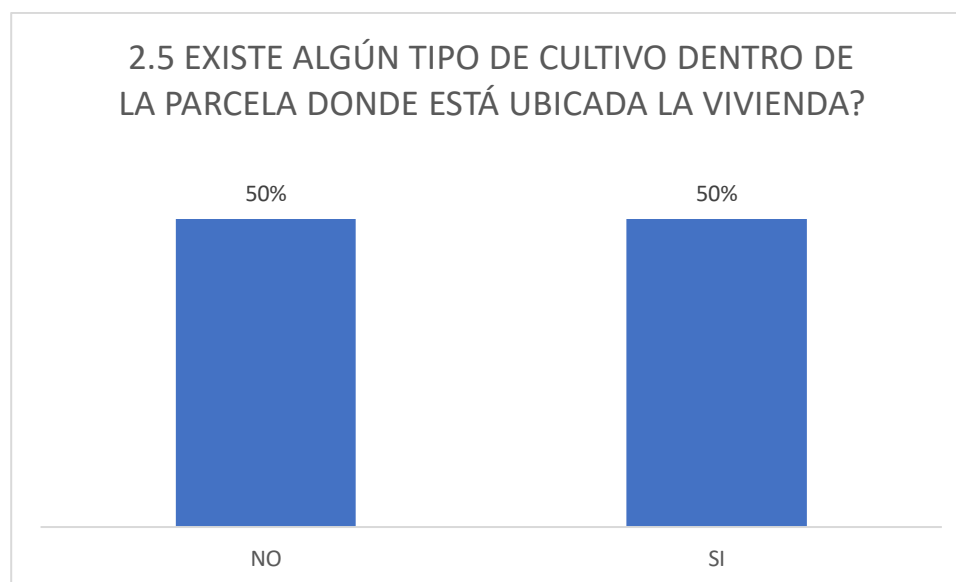
P8: Sector con más de 8 casas de campo

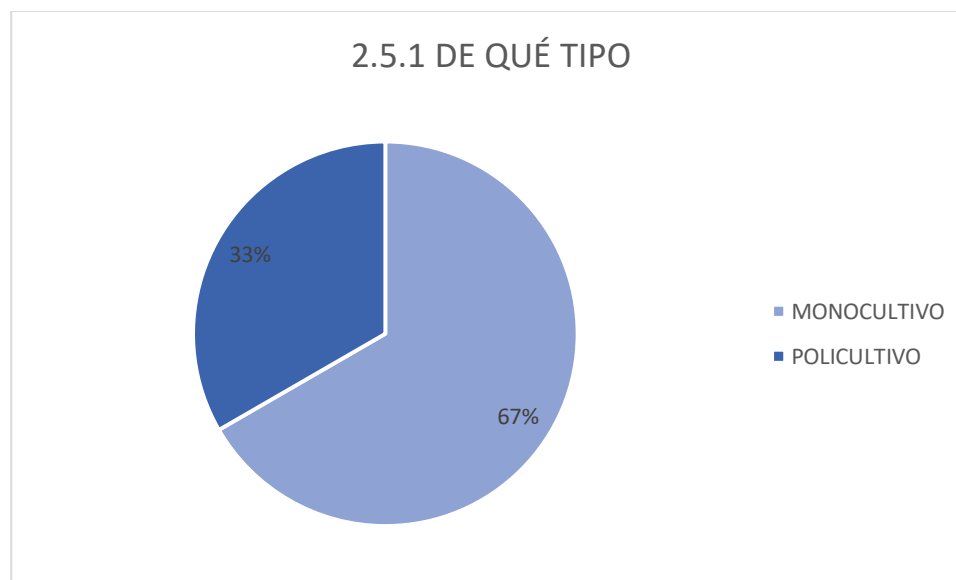
P9: Suelo árido, lote grande, casa en el fondo

P10: Casa en construcción en la parte alta de Roble alto

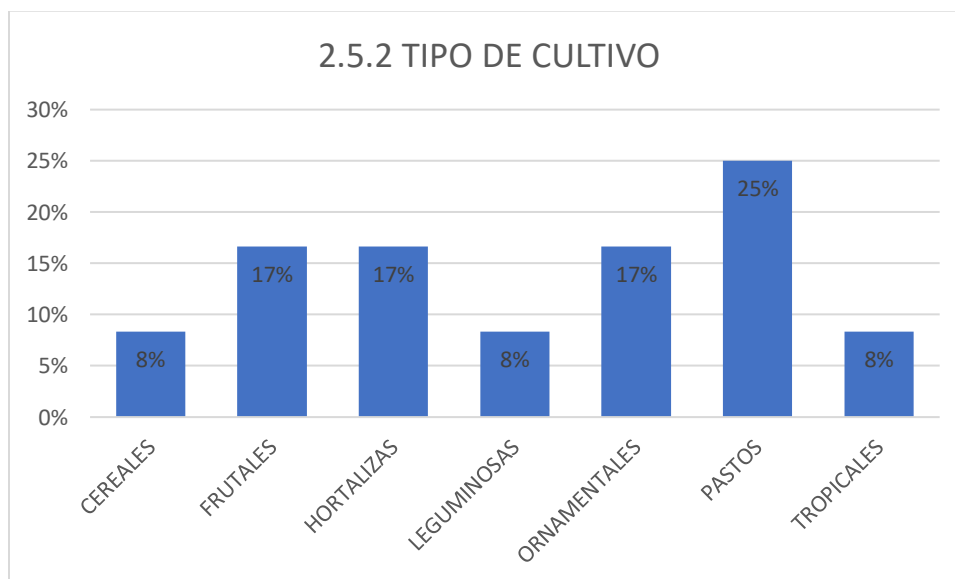
P11: Casa grande (ocupa más de dos cuadras), esquinera con algunos cultivos

2.5 EXISTE ALGÚN TIPO DE CULTIVO DENTRO DE LA PARCELA DONDE ESTÁ UBICADA LA VIVIENDA?





2.5.1 Si respondió las opciones de monocultivo o policultivo en la anterior pregunta, indicar que tipo de cultivo:



2.5.3 Todas las actividades agrícolas realizadas por los propietarios de segundas residencias son con fines de abastecimiento particular, un 100% seleccionó dicha opción.

2.6 El 100% de las vías de acceso a las residencias son por vía vehicular en tierra.

2.6.1 Sí seleccionó las opciones 1 o 2: Tiempo para caminar a la primera vía vehicular _____ minutos

P1: Casa de campo al frente de la primera vía vehicular

P2: Casa de campo al frente de la primera vía vehicular

P3: 5 minutos

P4: Casa de campo al frente de la primera vía vehicular

P5: Dato no disponible

P6: 12 minutos

P7: 1 minuto

P8: 10 minutos

P9: 5 minutos

P10: 10 minutos

P11: 2 minutos

2.8 Distancia en tiempo de la vivienda al centro del municipio _____ Minutos

P1: 15 minutos

P2: 6 minutos

P3: 20 minutos

P4: 10 minutos en vehículo

P5: 30 minutos en vehículo

P6: 30 minutos en vehículo

P7: 30 minutos en vehículo

P8: 30 minutos en vehículo

P9: 30 minutos en vehículo

P10: 25 minutos

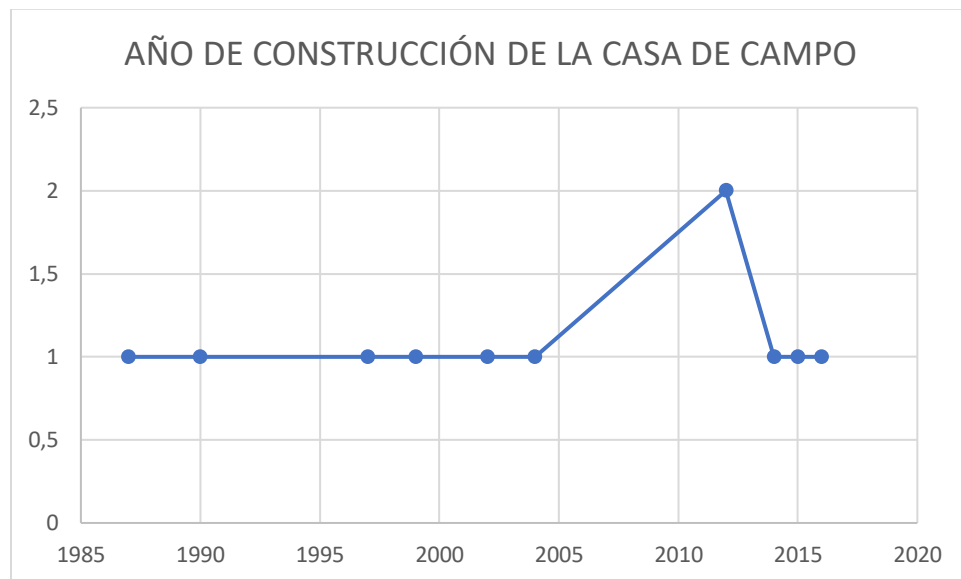
P11: 30 minutos en vehículo

3. DESCRIPCIÓN DE LA CASA DE CAMPO

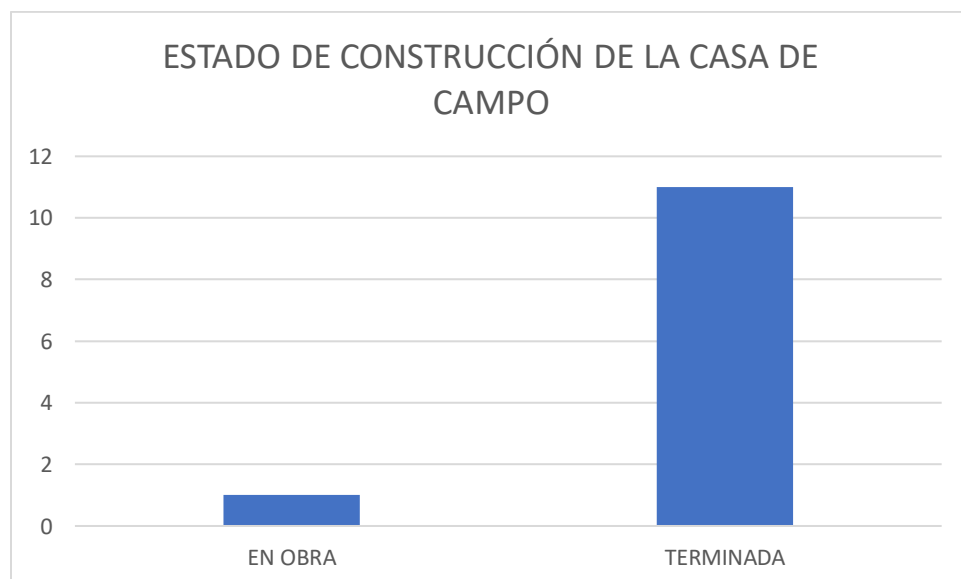
3.1 ¿En qué fecha se construyó la casa campestre?

P1: 1997

P2: 2012
P3: 2002
P4: 1999
P5: 1990
P6: 1990
P7: 1987
P8: 2012
P9: Dato no suministrado
P10: 2015
P11: 2014



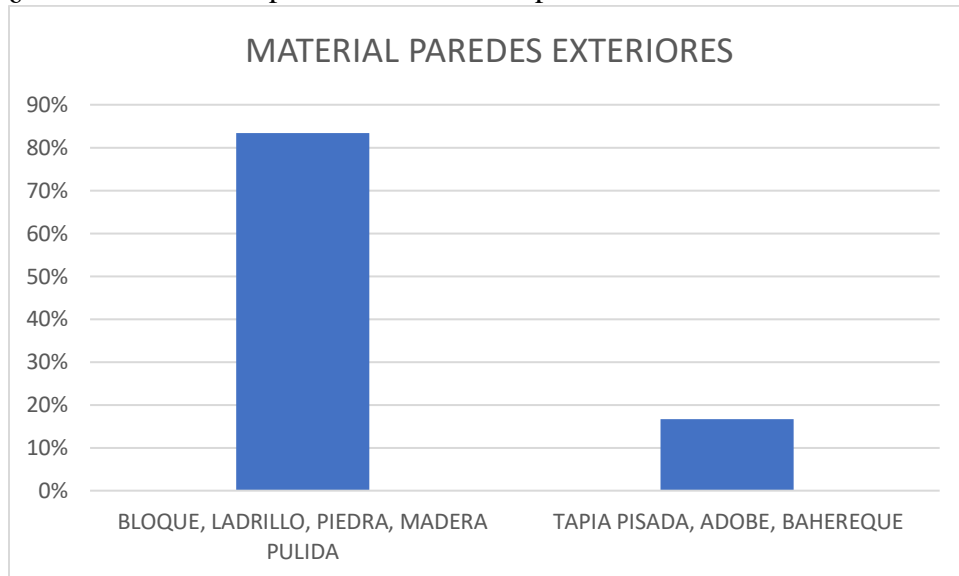
3.2 Estado de construcción de la casa de campo



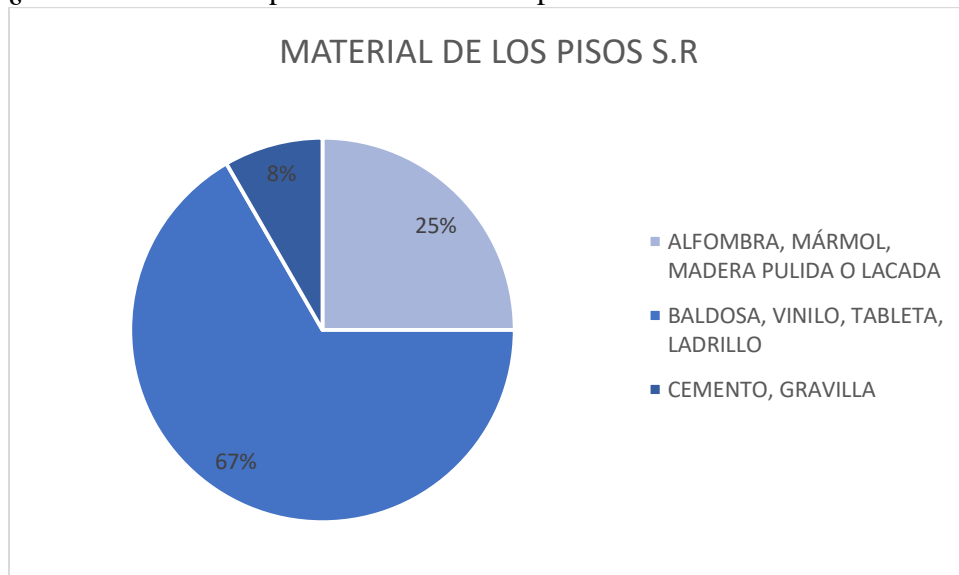
3.3 Ninguna casa de campo encuestada ha realizado reformas desde su adquisición

3.4 El material predominante en los techos de las casas de campo es teja de barro

3.5 ¿Cuál es el material predominante de las paredes exteriores?



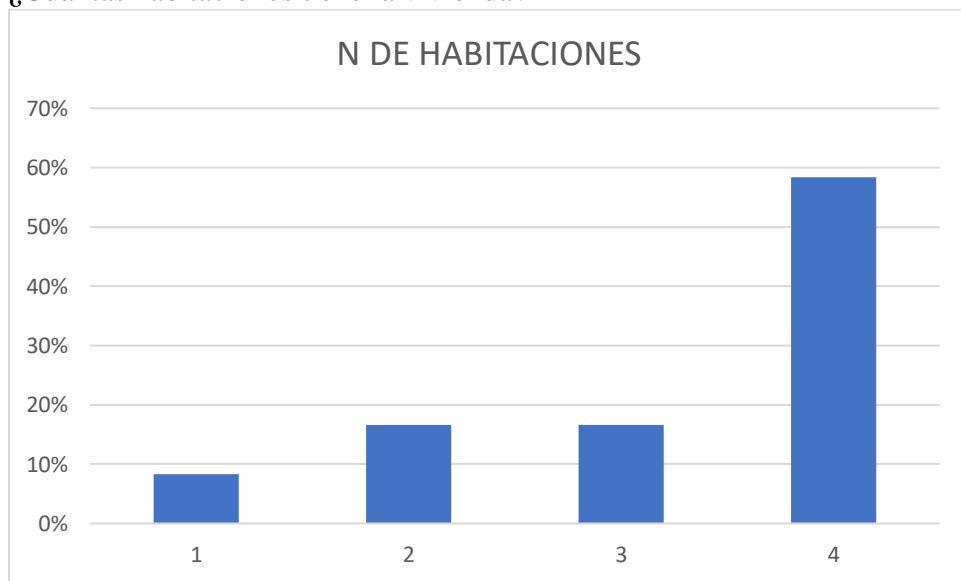
3.6 ¿Cuál es el material predominante de los pisos?



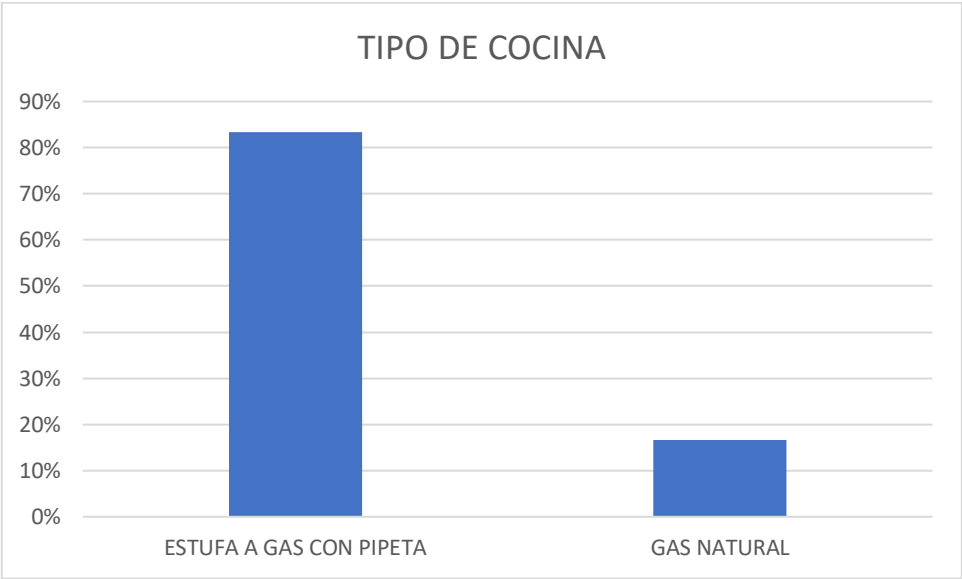
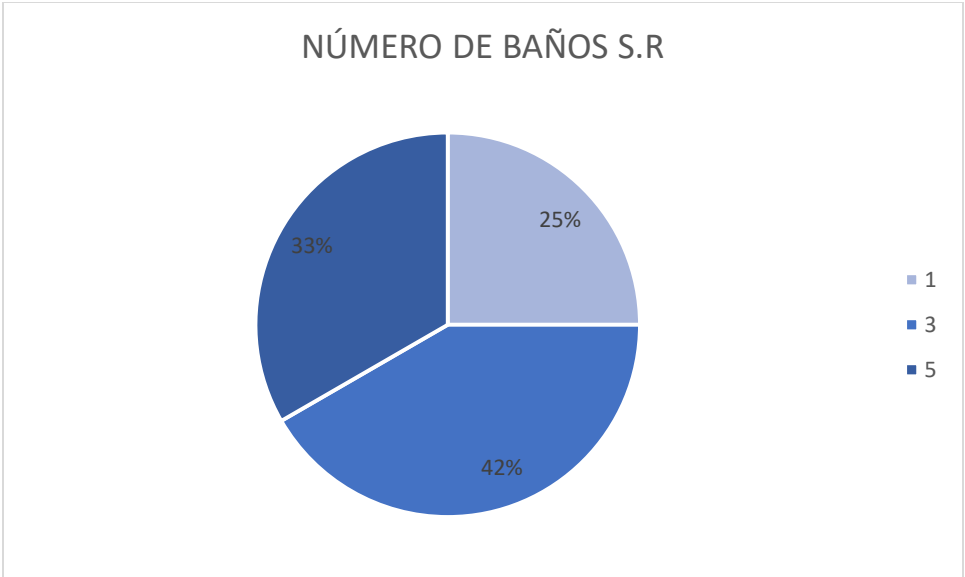
3.7 ¿Cuántos pisos o niveles tiene la casa de campo?



3.8 ¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda?

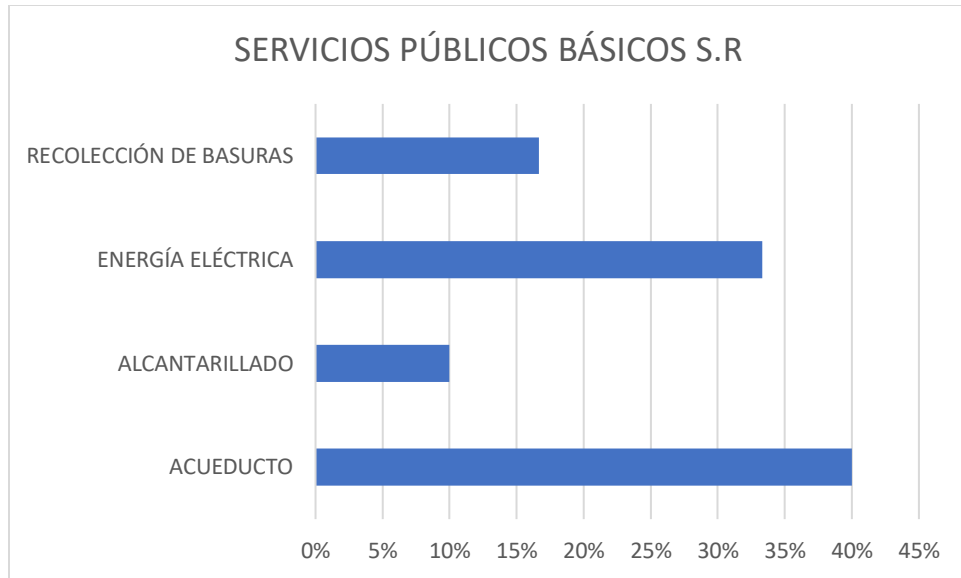


3.9 Número de baños

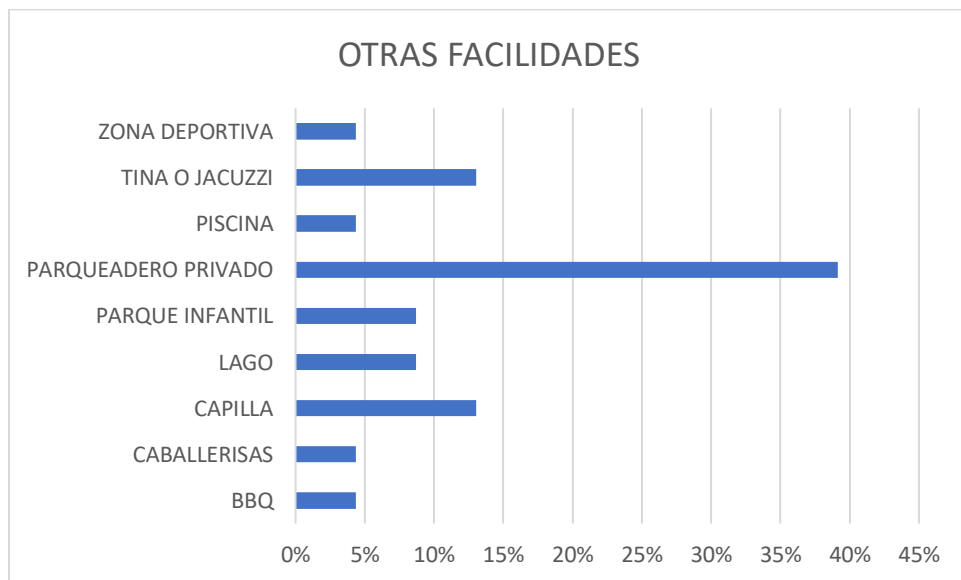


3.10

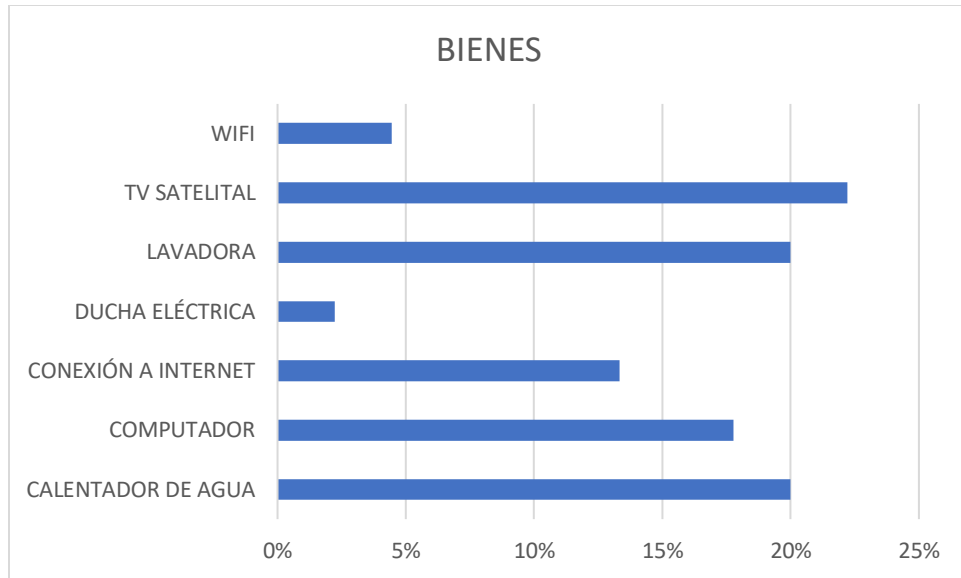
3.11 Servicios públicos básicos con los que cuenta



3.12 Otras facilidades



3.13 ¿Cuáles de los siguientes bienes posee el hogar?

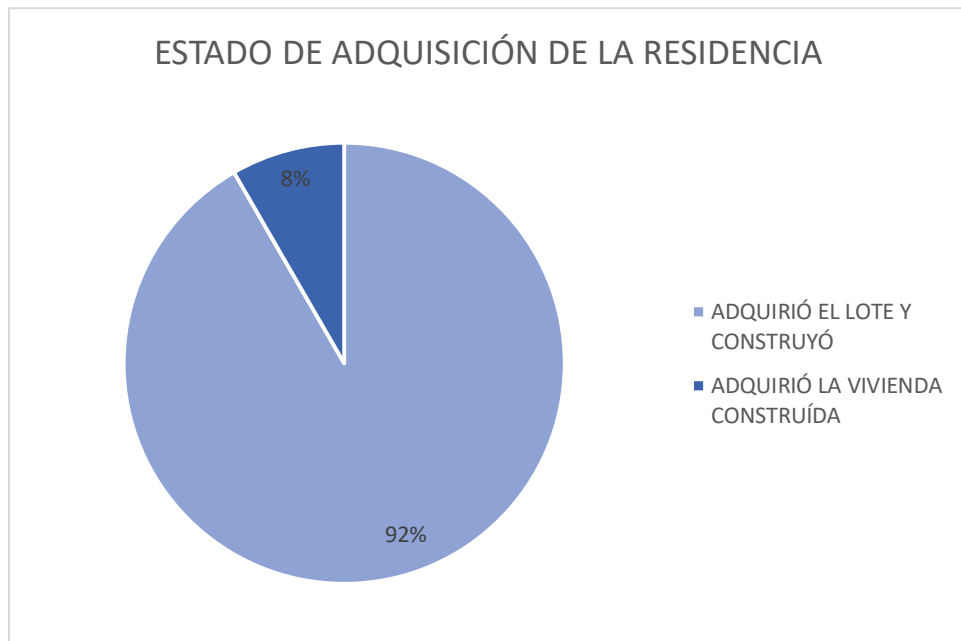


4. TENENCIA DE LA VIVIENDA

4.1 Todas las viviendas son propiedad de algún miembro del hogar

4.2 Todas fueron adquiridas con recursos propios

4.3 El estado en el que adquirió la casa de campo



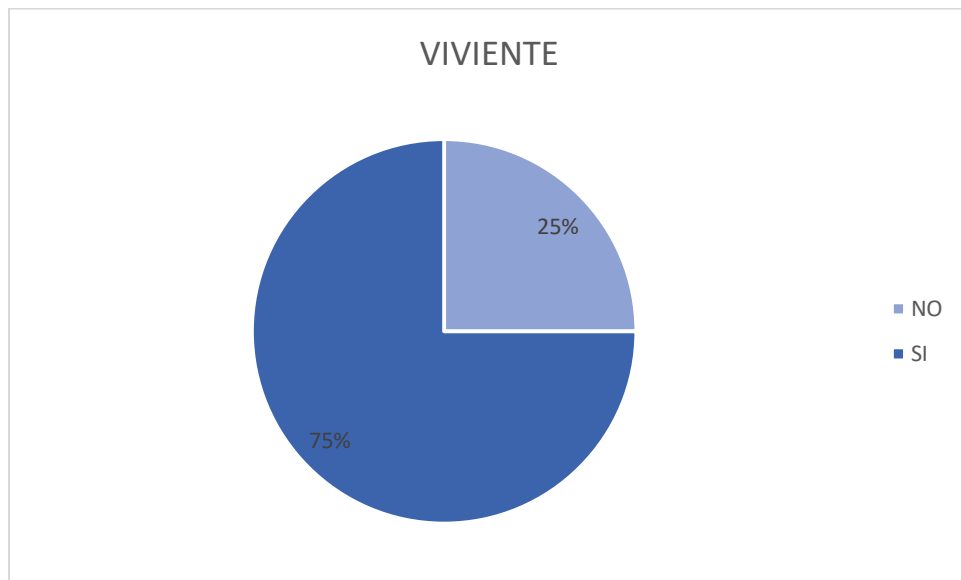
4.4 Todos los propietarios de segundas residencias tienen escrituras de estas

4.5 ¿Cuánto considera que vale esta vivienda?



Las segundas residencias tienen un precio que va de los 120.000.000 a los 2.500.000 COP con un promedio de \$346.428.572

4.6 ¿Hay alguna persona que cuide la casa cuándo usted no está?

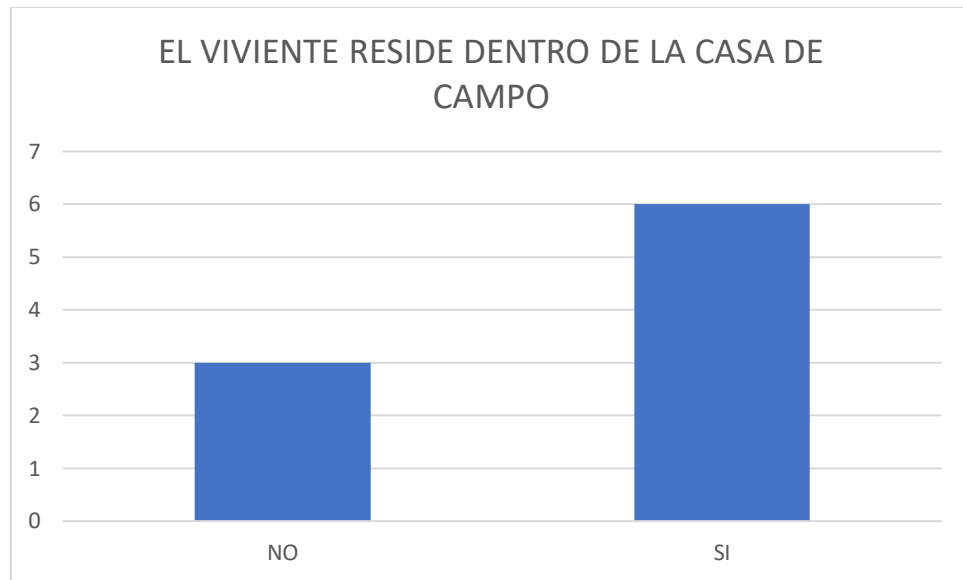


Sí respondió afirmativamente a la anterior pregunta:

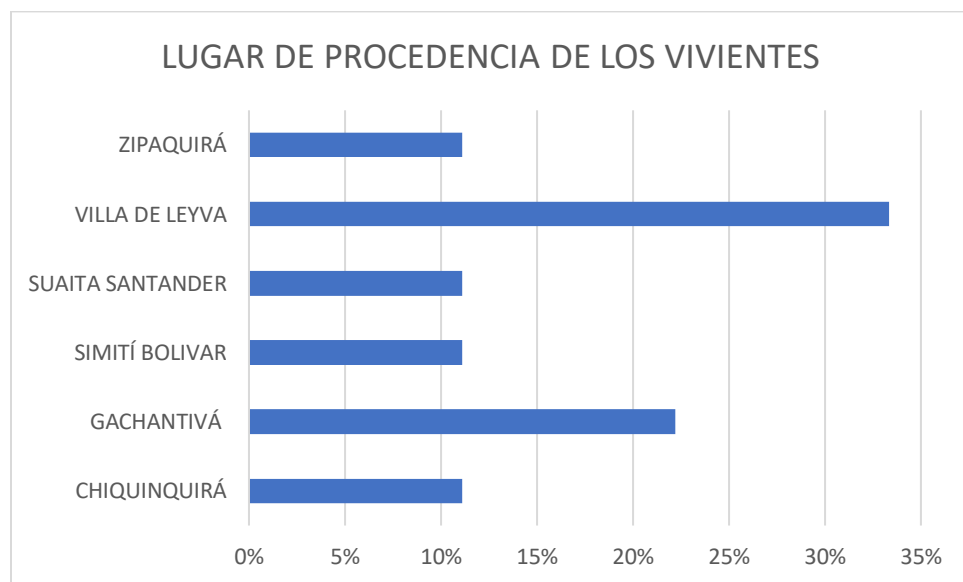
4.6.1 Esta persona tiene algún tipo de parentesco con el propietario de la residencia

No 100%

4.6.2 Esta persona reside dentro de la misma propiedad

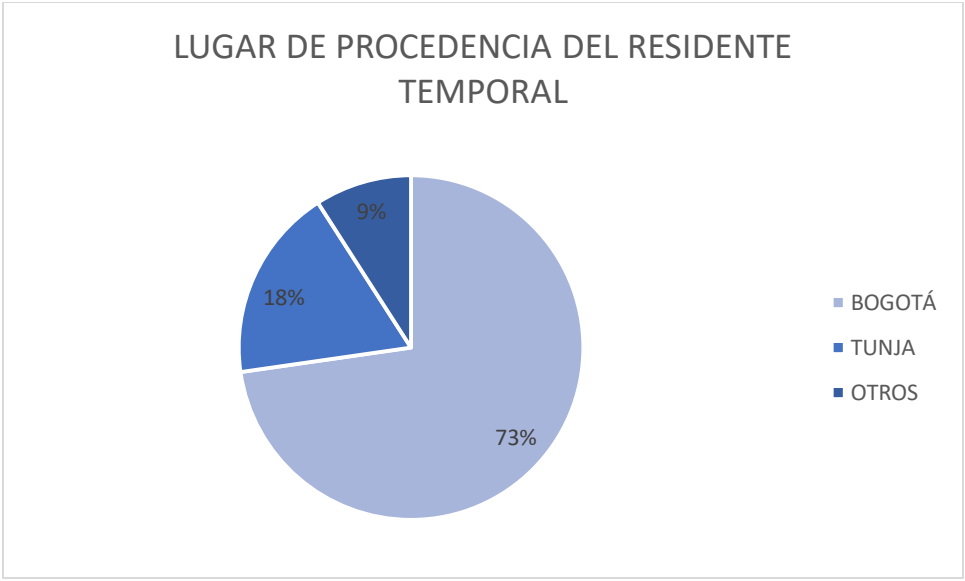


4.6.3 De donde proviene la persona

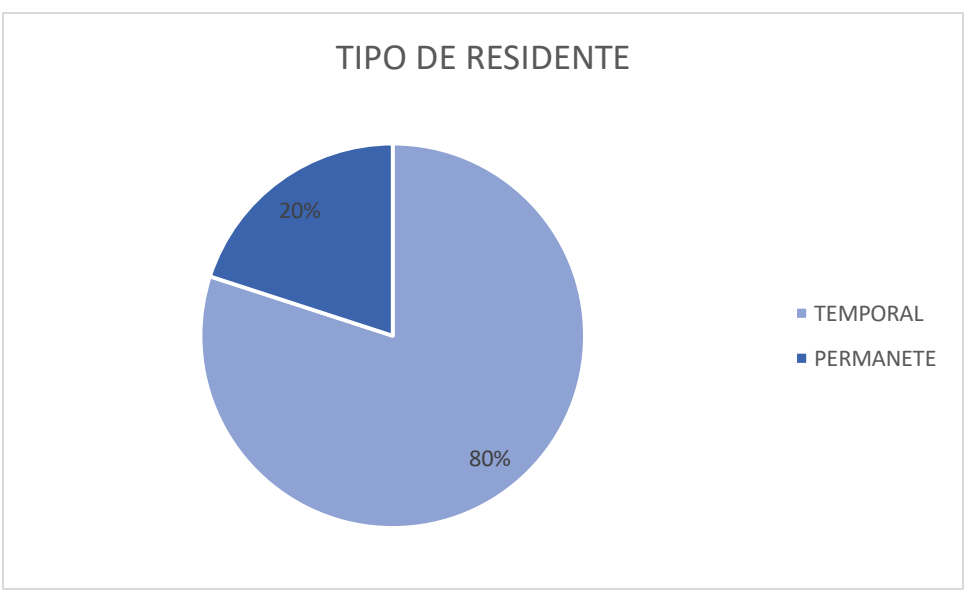


5. PERFIL DEL RESIDENTE PROPIETARIO

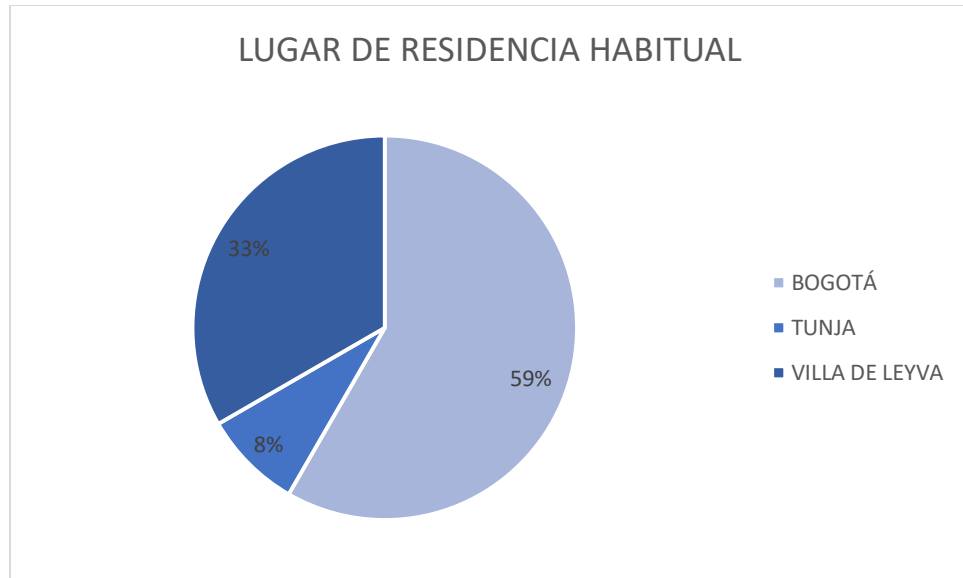
5.1 Lugar de nacimiento



5.2 TIPO DE RESIDENTE



5.2.1 Si su estadía es temporal cual es el lugar de residencia habitual



5.3 Nivel educativo más alto aprobado:

El 100% de los residentes de segundas residencias cuentan con un nivel educativo de educación superior

5.4 Actividad económica

6. P1: Agrónomo y abogada

P2: Pensionado y joyería

P3: Bacterióloga

P4: Pensionado

P5: Empresaria

P6: Arquitecto y astrónoma

P7: General retirado de la fuerza aérea

P8: Pensionada

P9: Pensionado y acueducto de Villa de Leyva

P10: Arquitecto, artista, bellas artes

P11: Ingeniero civil y esposa chef

5.4.1 Lugar de trabajo:

P1: Bogotá

P2: Villa de Leyva

P3: Tunja

P4: Jubilado

P5: Bogotá

P6: Bogotá

P7: Jubilado

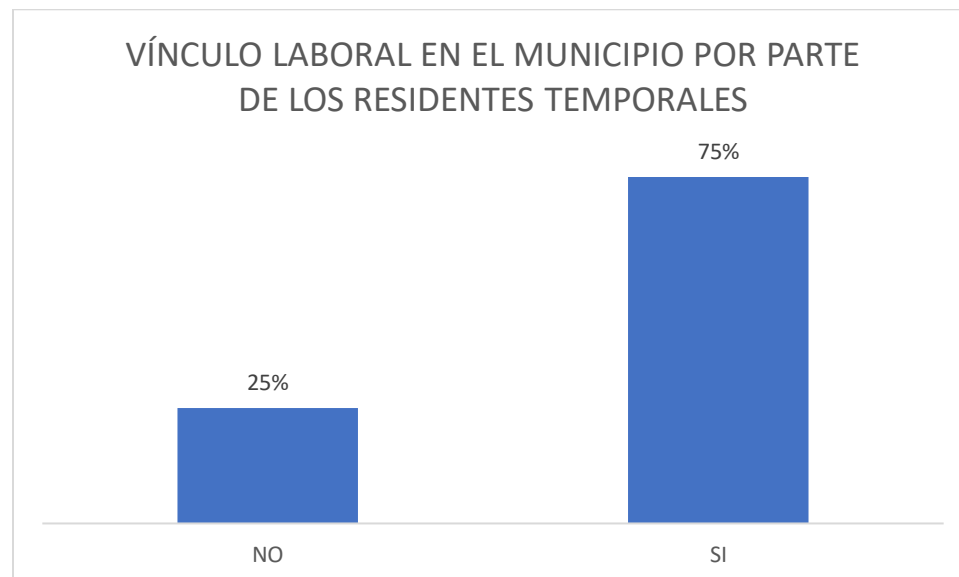
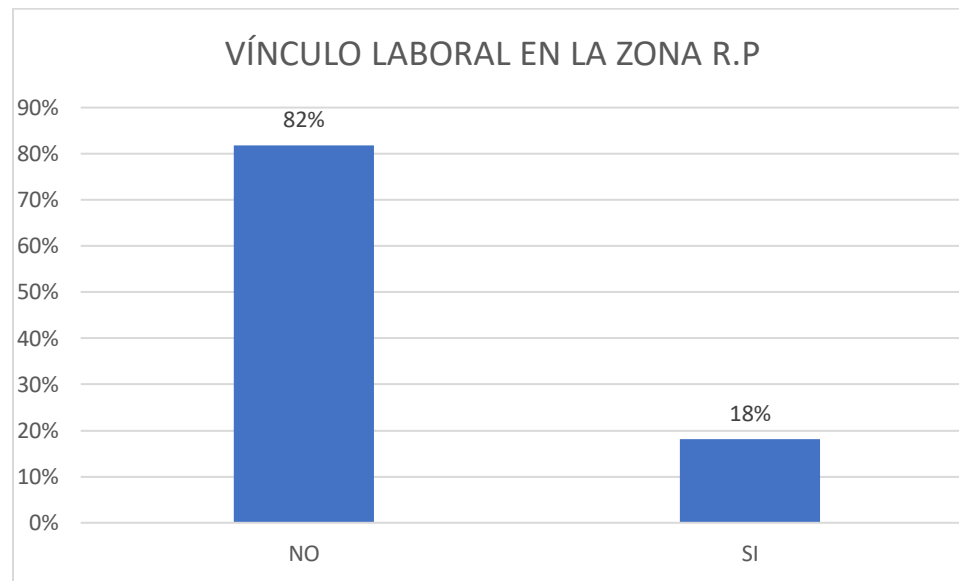
P8: Bogotá- Villa de Leyva

P9: Acueducto y colegios de la zona

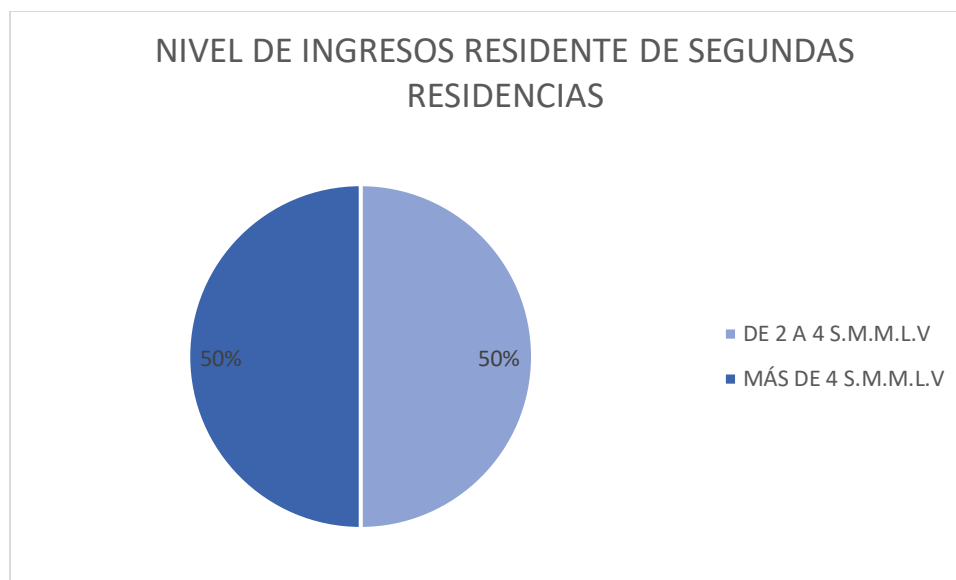
P10: Villa de Leyva

P11: Casa. Villa de Leyva

5.4.2 Cuenta con vínculo laboral o económico en la zona?



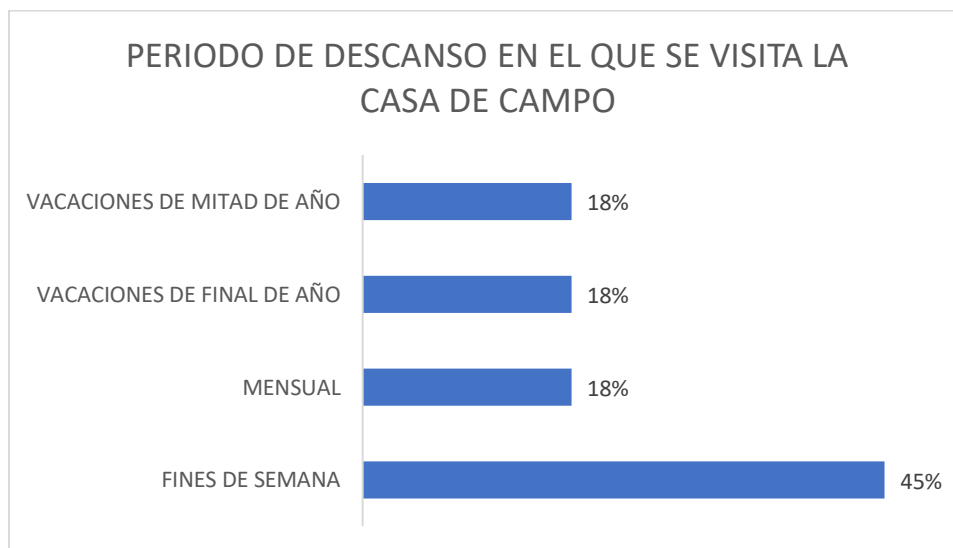
5.5 Rango de ingreso mensual



5.6 ¿Algún miembro del hogar es propietario de un predio fuera de la vivienda en la que estamos?

Todos los residentes temporales poseen un predio fuera de Villa de Leyva

5.7 En qué época reside o visita la casa de campo?



5.8 Número de veces que visita la residencia al año

P1: 40

P2: Permanente

P3: 40
P4: 12
P5: 12
P6: 2
P7: 40
P8: 30
P9: Permanente
P10: Permanente
P11: Permanente

5.9 Número de días que permanece en la residencia durante la estancia:

P1: 2-8
P2: Permanente
P3: 2
P4: 8
P5: 8
P6: 1
P7: 2
P8: 3- 30 días
P9: Permanente
P11: Permanente

5.10 Número promedio de días que permanece en la residencia durante el año:

P1: 100
P2: Permanente
P3: 80
P4: 96
P5: 96

P6: 2-5

P7: 80

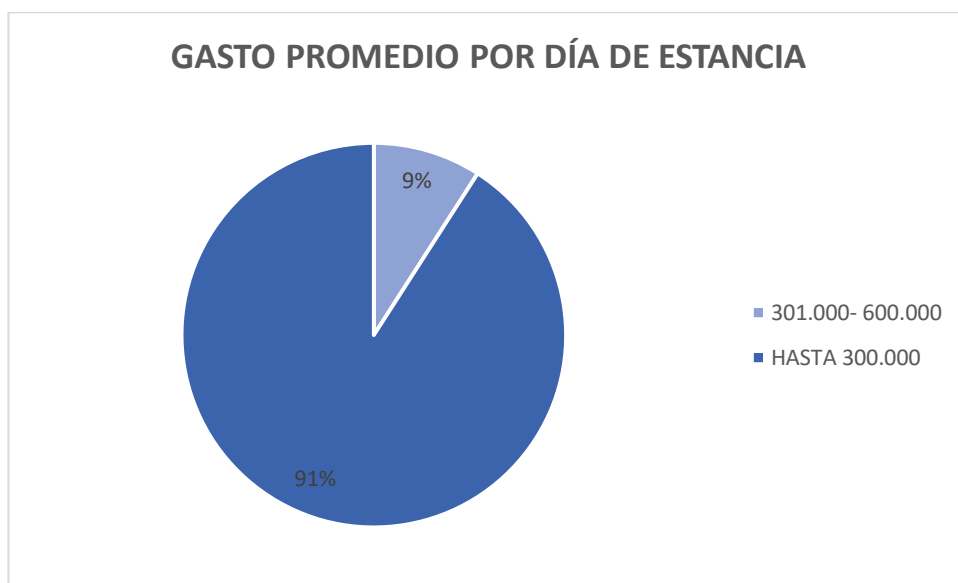
P8: 100

P9: 369

P10: 150

P11: 183

5.11 Cuál es el gasto promedio diario por visita (incluye grupo familiar):



5.12 ¿Qué actividades de ocio y recreación realiza durante su estancia?

P1: Ninguna

P2: Ninguna

P3: Ninguna

P4: Ninguna

P5: Ninguna

P6: Ninguna

P7: Visita algunos atractivos turísticos de la región

P8: Ninguna

P9: Ninguna

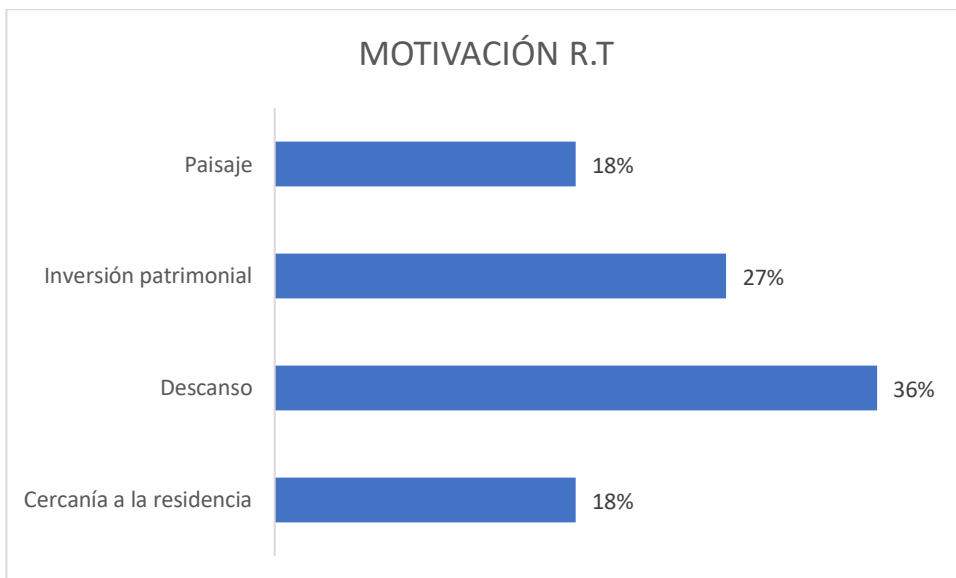
P10: Va a conciertos y shows de música en vivo

P11: Descansa

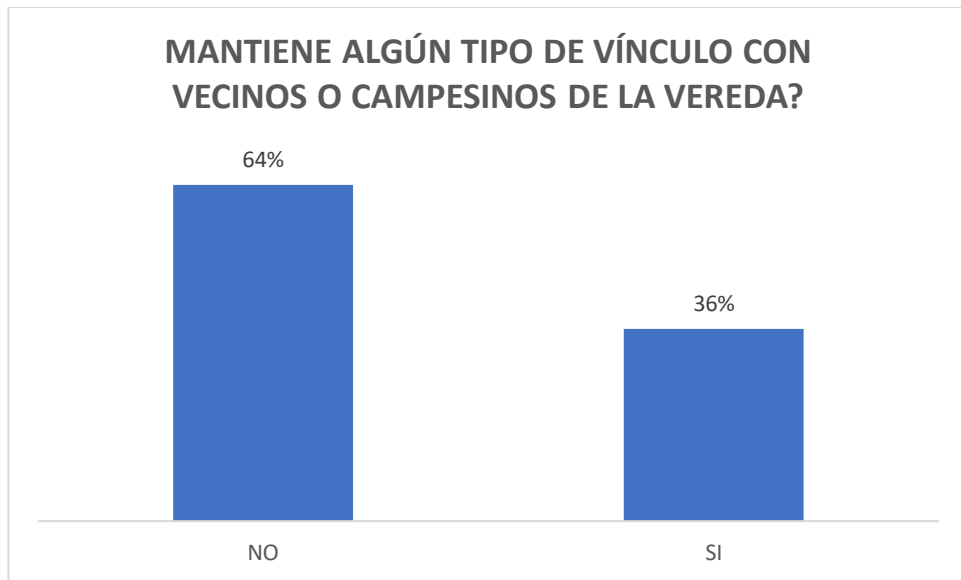
5.13 ¿Cuándo viene a pasar una estadía, con quién lo hace?



5.14 ¿Por qué eligió Villa de Leyva y no otra región para construir o adquirir su casa campestre?



5.15 ¿Mantiene algún vínculo con vecinos o campesinos de la zona?



5.16 ¿Durante la estadía se dirige al centro del municipio?



5.17 Disponibilidad de la vivienda para alquiler



5.17.1 ¿Si respondió afirmativamente, para que tipo de personas?

Turistas

5.17.2 Medio de difusión:

Airbnb, villadeleyva.net

5.17.3 Precio por noche de estancia:

50.000- 130.000

PROYECTO DE GRADO CARACTERIZACIÓN DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN
EL ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA

ENTREVISTA DIRIGIDA A COMUNIDAD LOCAL CAMPESINA DEL ÁREA RURAL

Villa de Leyva- Enero del 2018

1. DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO

1.1 Nombre:

- C1: María Estella Contreras (Hija)
- C2: María Contreras (Madre)
- C3: Ana Elizabeth Rodríguez
- C4: Rosalba Munévar
- C5: Jairo Antonio Sandoval
- C6: Félix Munévar
- C7: Luis Amador
- C8: Floralba Calvo Velandia
- C9: Humberto Pico
- C10: Marina Ávila
- C11: Mariela Gonzalez
- C12: Diana Rico

1.2 Vereda:

- C1: Monquirá
- C2: Monquirá
- C3: Monquirá
- C4: Monquirá
- C5: Salto y Lavandera
- C6: Salto y Lavandera
- C7: Sabana
- C8: Roble bajo
- C9: Roble bajo
- C10: El Roble (Alto de los Migueles)

1.2 Localización:

- C1: EO01057612 USR NO1115585
- C2: EO01057012 USR NO1115585
- C3: EO1057825 USR NO1115525
- C4: EO1057698 USR NO1115696
- C5: EO1055490 NO1119062
- C6: EO1056600 NO1118376
- C7: No info
- C8: EO1061358 USR NO1116193

C9: EO1060898 USR NO1115489
C10: 5.660762, -73.536691

2. IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA

2.1 Vereda:

C1: Monquirá
C2: Monquirá
C3: Monquirá
C4: Monquirá
C5: Salto y Lavandera
C6: Salto y Lavandera
C7: Sabana
C8: Roble bajo
C9: Roble bajo
C10: El Roble

2.2 Georreferenciación:

C1: EO01057612 USR NO1115585
C2: EO01057612 USR NO1115585
C3: EO1057825 USR NO1115525
C4: EO1057698 USR NO1115696
C5: EO1055490 NO1119062
C6: EO1056600 NO1118376
C7: No info
C8: EO1061358 USR NO1116193
C9: EO1060898 USR NO1115489
C10: 5.660762, -73.536691

2.3 Total del área

C1: 1 Fanegada
C2: Datos no suministrados
C3: 1.5 Fanegadas
C4: 2000 mts
C5: Datos no suministrados
C6: 2 fanegadas
C7: Sabana
C8: 1500m
C9: 1900m
C10: Dato no suministrado

Total área construida

C1: Datos no suministrados

C2: Datos no suministrados

C3: Datos no suministrados

C4: Datos no suministrados

C5: Datos no suministrados

C6: Datos no suministrados

C7: Datos no suministrados

C8: Datos no suministrados

C9: 23m²

C10: Dato no suministrado

2.4 Describa el paisaje en donde se encuentra ubicada la vivienda (Entrevistador)

C1: Sin adoquinar, casa campestre con caballerizas al lado, suelo árido y algunos invernaderos cercanos

C2: Muy humilde, tienen pollos, al lado de casa de campo con caballos

C3: Montaña alta, camino en piedra y lodo

C4: Montaña, casas de campesinos, camino en piedra

C5: Calle cercana pavimentada, cerca de conjunto residencial en construcción

C6: Camino en piedra, pastoreo de ovinos

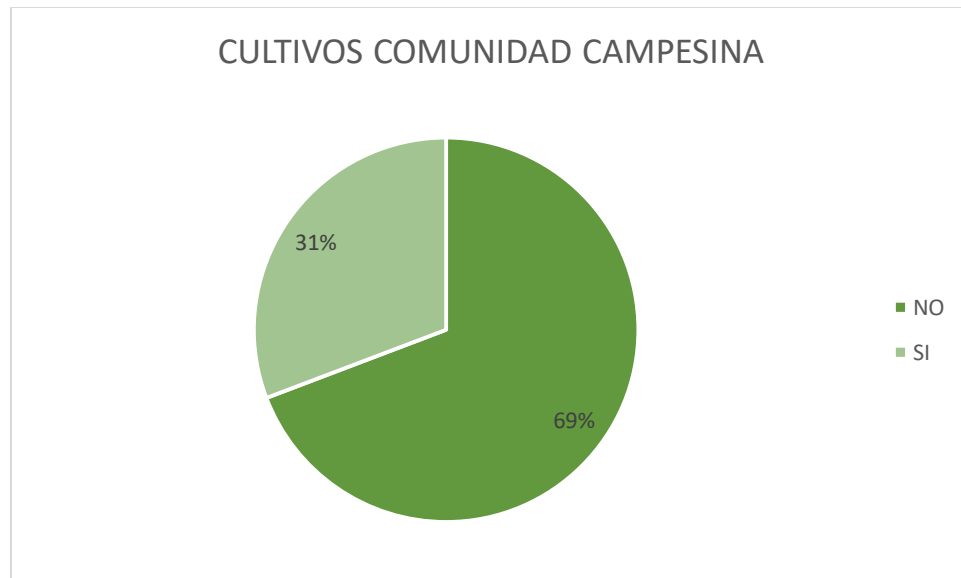
C7: Zona de casas campestres y alguna comunidad campesina

C8: Zona de casas campestres

C9: Casa sobre la vía principal pavimentada, portón grande y casa para viviente

C10: Club de la fuerza aérea al lado, viviente

2.5 ¿Existe algún tipo de cultivo dentro de la vivienda o cercano?

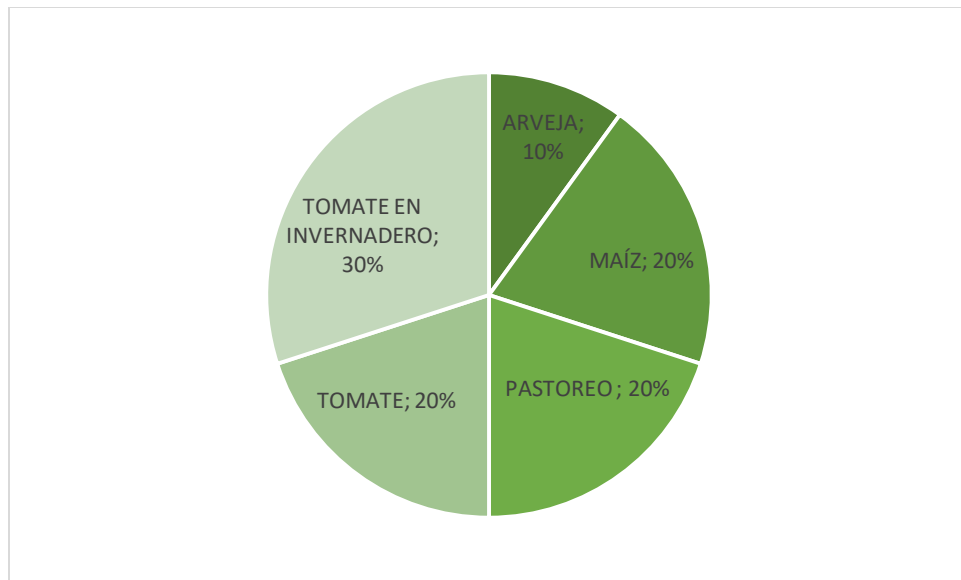


Sí respondió afirmativamente a la anterior pregunta:

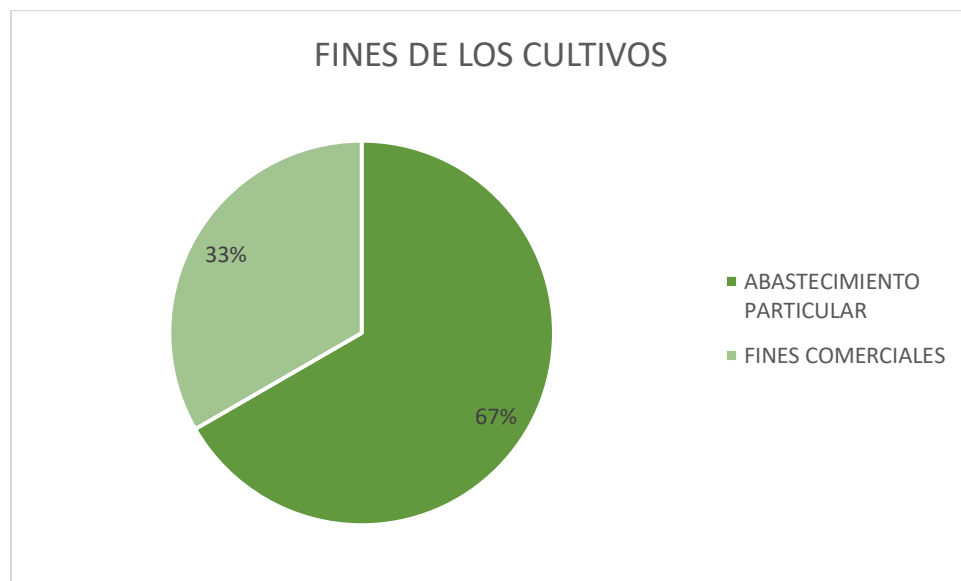
2.5.1 ¿Qué tipo de cultivo?



2.5.2 Sí respondió las opciones de monocultivo o policultivo en la anterior pregunta, indicar que variedad de cultivo



2.5.3 ¿Estas actividades agrícolas son?:



2.6.1 Sí seleccionó las opciones 1 o 2: Tiempo para caminar a la primera vía vehicular

- C1: 15 minutos
- C2: 15 minutos
- C3: 10 minutos
- C4: 15 minutos
- C5: 5 minutos
- C6: 15 minutos
- C7: 60 minutos
- C8: 1 minuto

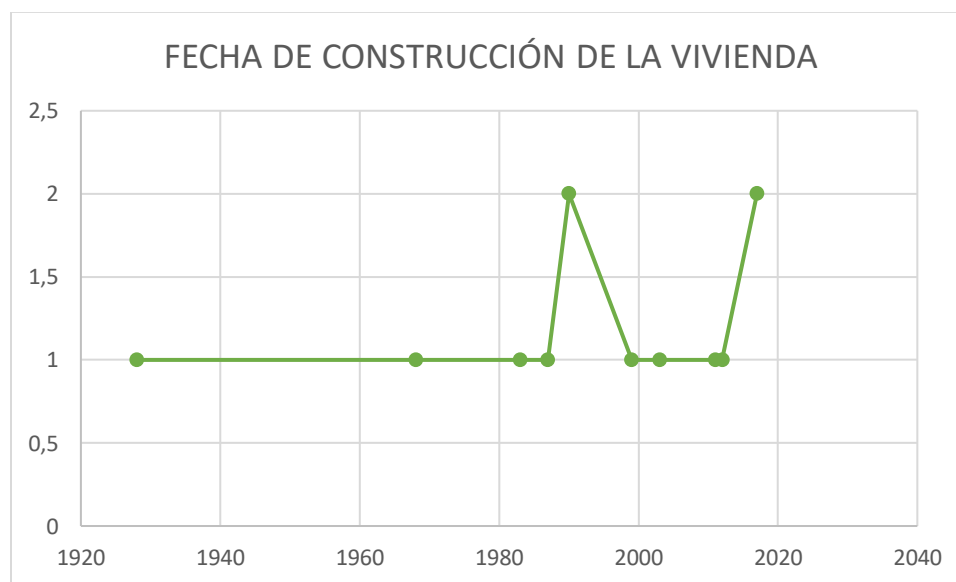
C9: 5 minutos
C10: 5 minutos

2.7 Distancia en tiempo de la vivienda al centro del municipio

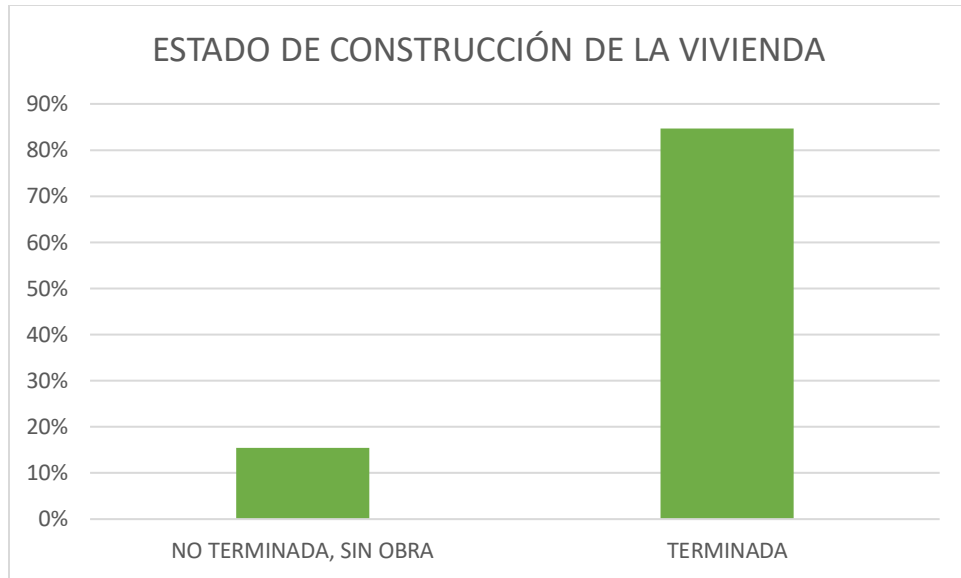
C1: 15 minutos en auto, 1 hora caminando
C2: 15 minutos caminando
C3: 1 hora y 15 minutos caminando
C4: 5 en moto
C5: 40 minutos en carro
C6: 40 minutos en transporte público
C7: 40 minutos en vehículo
C8: 20 minutos en vehículo
C9: 10 minutos
C10: 30 minutos

3. DESCRIPCIÓN DEL LUGAR DE RESIDENCIA

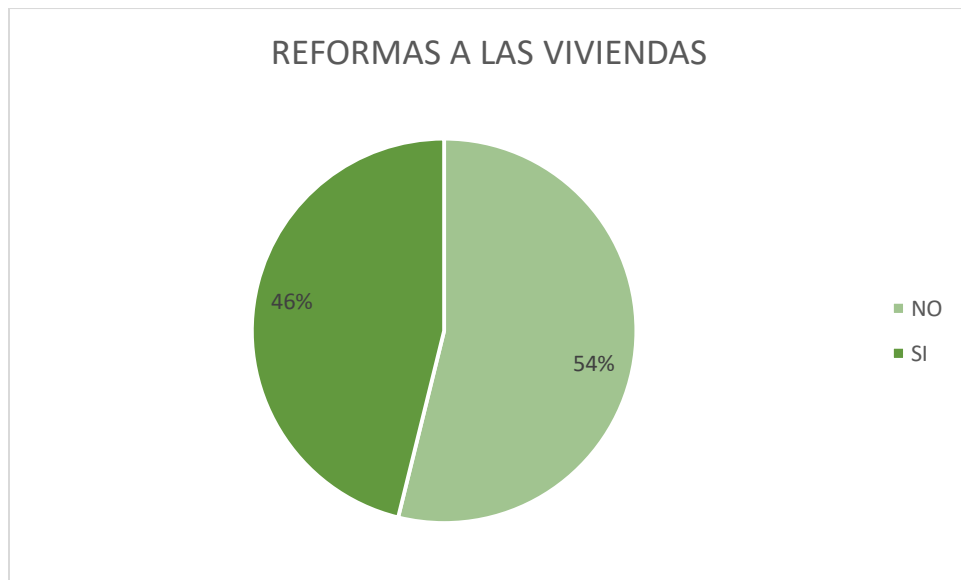
3.1 ¿En qué fecha se construyó su vivienda?



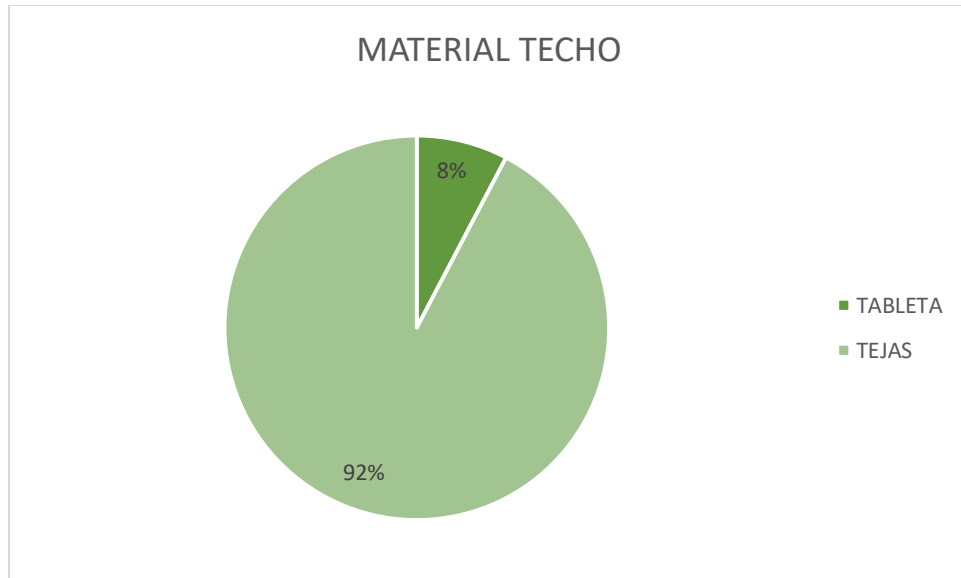
3.2 Estado de construcción de la vivienda



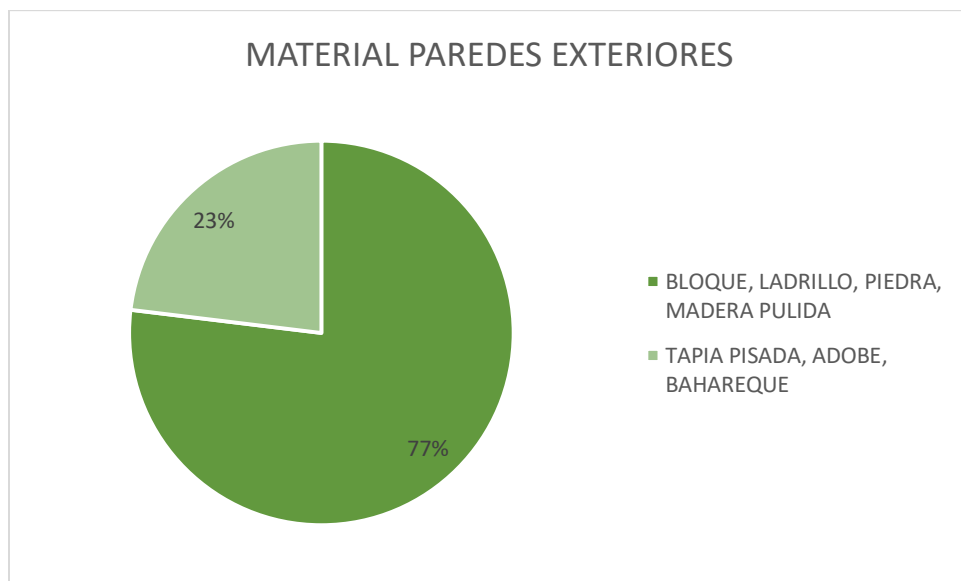
3.3 ¿Desde la construcción de la casa o compra, ha realizado reformas o ampliaciones?



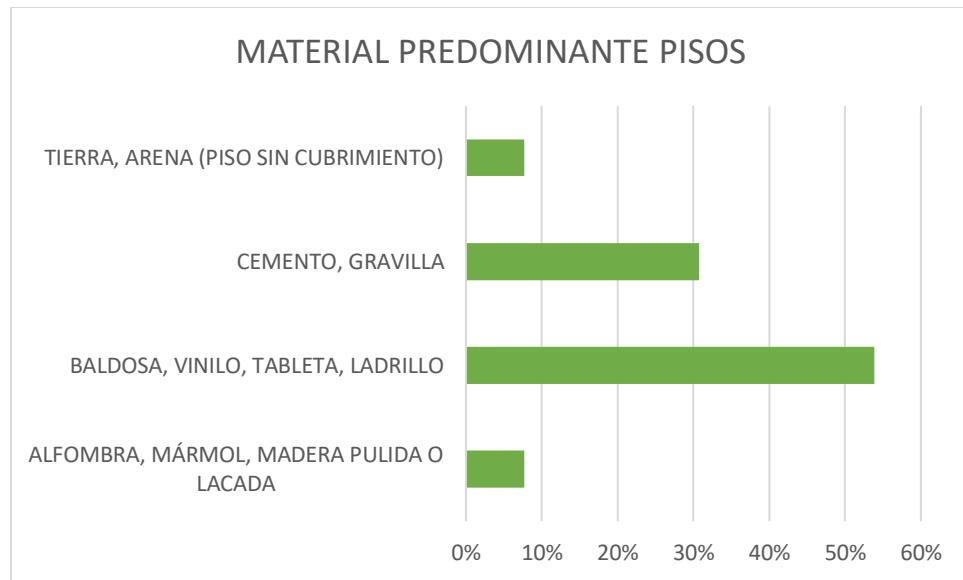
3.4 ¿Cuál es el material predominante del techo de la edificación?



3.5 ¿Cuál es el material predominante de las paredes exteriores?



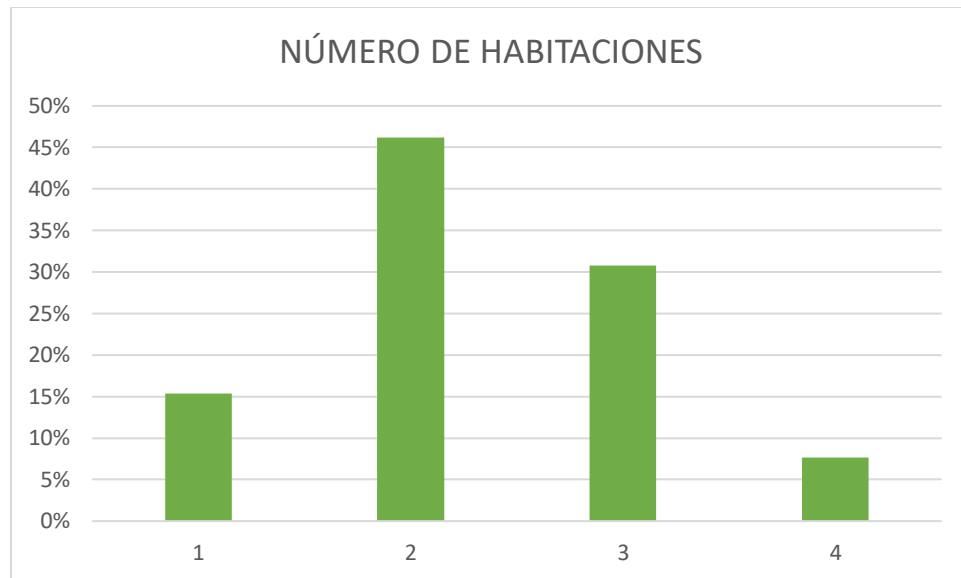
3.6 ¿Cuál es el material predominante de los pisos?



3.7 ¿Cuántos pisos o niveles tiene la residencia?



3.8 ¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda?

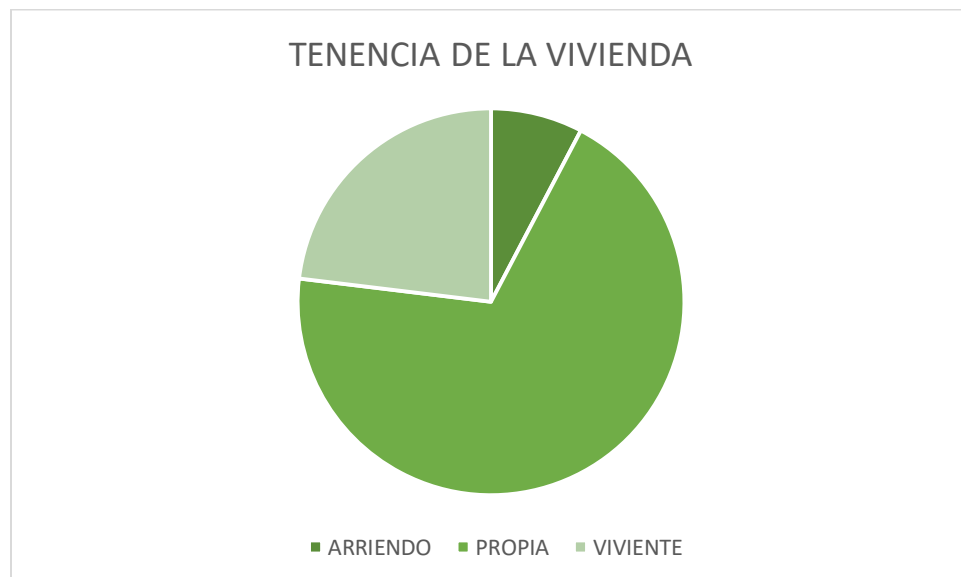


3.9 Número de baños

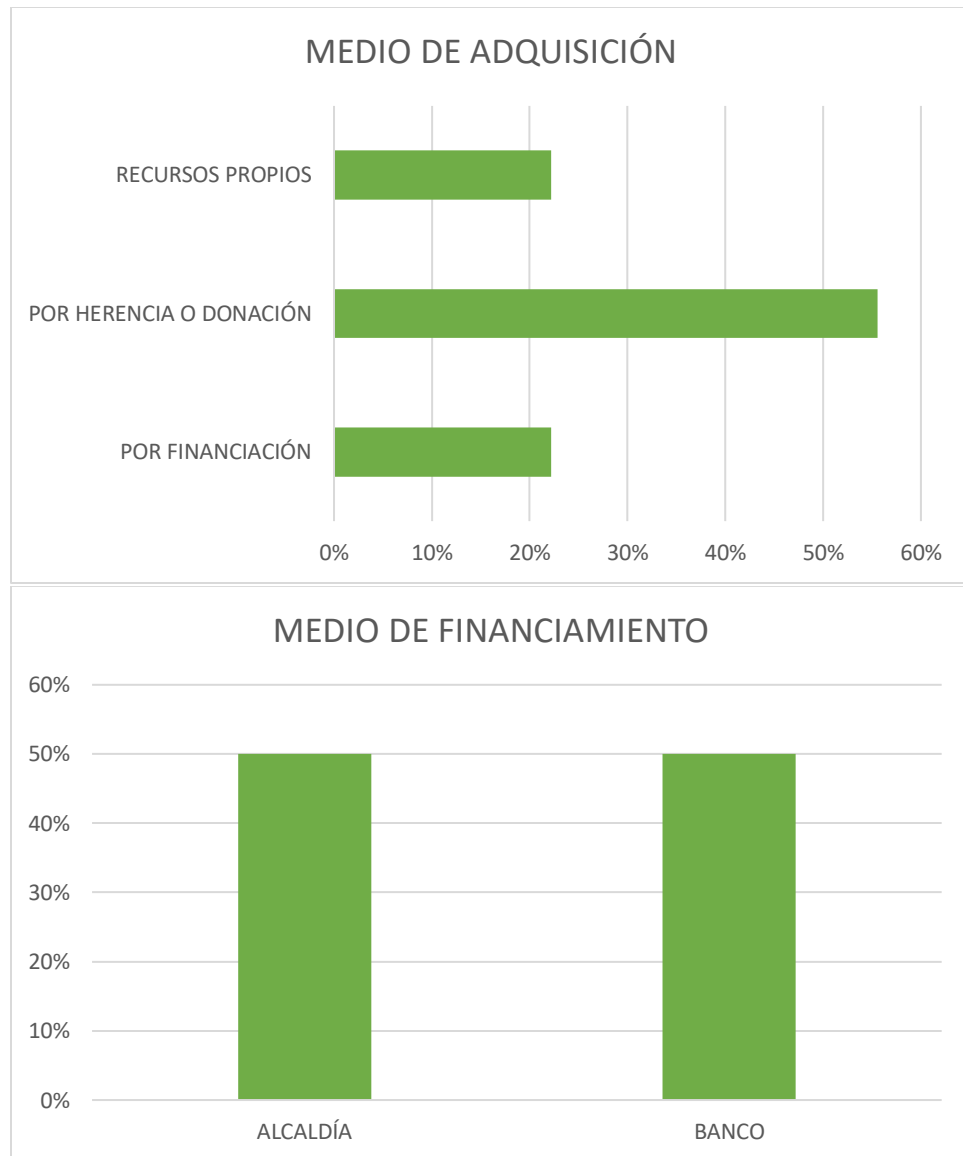
Todas las viviendas de la comunidad rural disponen de un solo baño

4. TENENCIA DE LA VIVIENDA

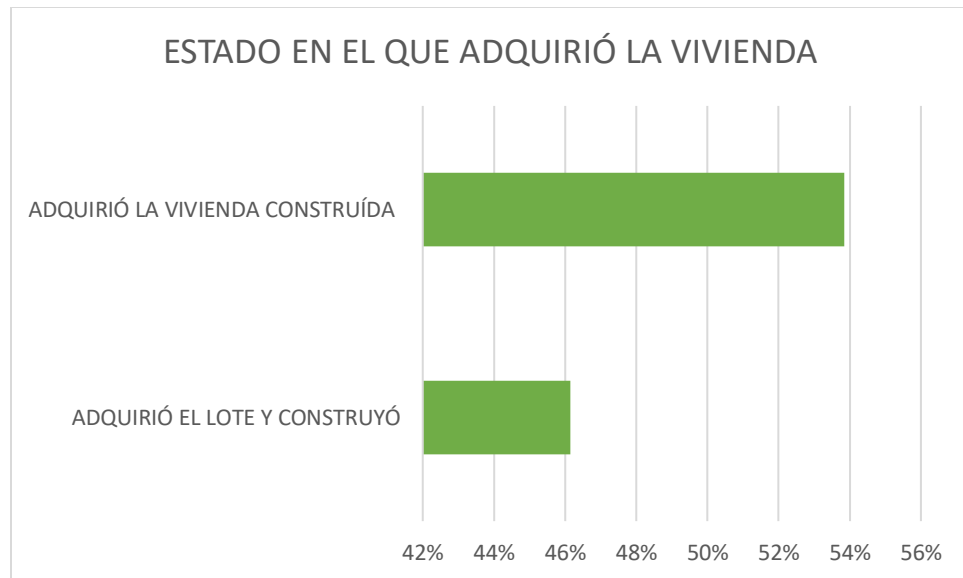
4.1 La vivienda ocupada por este hogar es



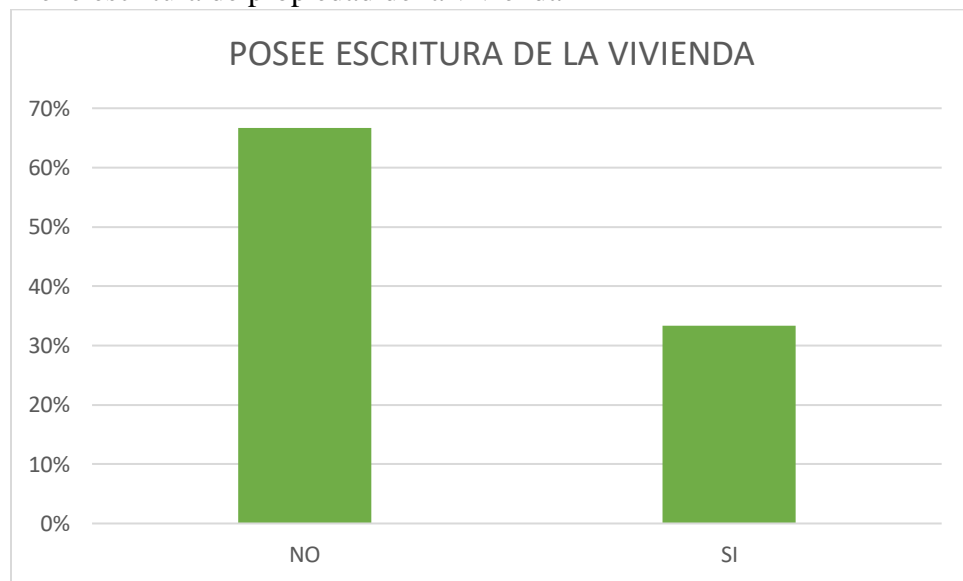
4.2 Medio de adquisición de la vivienda



4.3 Estado en el que adquirió la vivienda



4.4 Tiene escritura de propiedad de la vivienda



4.5 ¿Cuánto considera que vale esta vivienda?

- C1: 10.000.000- 12.000.000
- C2: 100.000
- C3: 60.000.000
- C4: 30.000.000
- C5: Información no suministrada
- C6: Información no suministrada
- C7: Información no suministrada
- C8: 6.700.000
- C9: No sabe

C10: 50.000.000

12. PERFIL DEL ENTREVISTADO

12.1 Lugar de nacimiento:

- C1: Villa de Leyva
- C2: Villa de Leyva
- C3: Villa de Leyva
- C4: Villa de Leyva
- C5: Paipa
- C6: Villa de Leyva
- C7: Villa de Leyva
- C8: Chitaraqué- Boyacá
- C9: Suaita. – Santander
- C10: Villa de Leyva

5.3 Actividad económica:

- C1: Jornal
- C2: Ninguna
- C3: Cuidar casa de al frente y agricultura
- C4: Hogar
- C5: Construcción
- C6: Jornal, pastoreo
- C7: Construcción
- C8: Viviente
- C9: Construcción y viviente
- C10: Viviente

5.3.1 Lugar de trabajo:

- C1: Invernaderos
- C2: Ninguno
- C3: Casa de al frente e invernaderos de tomate cercanos
- C4: Ninguno
- C5: Construcciones en Villa de Leyva

C6: Invernaderos cercanos
C7: Villa de Leyva
C8: Villa de Leyva
C9: Villa de Leyva
C10: Viviente

5.3.3 ¿De dónde provienen sus ingresos?

C1: Jornal
C2: No tiene ingresos
C3: Cuidado de casa e invernaderos
C4: Esposo (Germinadora) Hija (Recepción en hotel)
C5: Construcción
C6:Jornal y pastoreo
C7: Construcción
C8: Cuidado de casa
C9: Construcción y cuidado de casa
C10: Cuidado de casa y esposo que trabaja como guía en el pnn iguaque

5.4 ¿Hace cuántos años vive en la zona?

C1: Siempre ha vivido en la zona
C2: Siempre
C3: Toda la vida
C4: Toda la vida- 4 años en la vivienda
C5: 12 años
C6: Siempre
C7: Siempre
C8: 3 meses
C9: 16 años
C10: 10 años

5.5 Número de miembros de la unidad familiar

C1: 7
C2: 1
C3: 5
C4: 3
C5: 5
C7: 3
C8: 6
C9: 4

C10: 5

5.5.1 Número de hijos y ocupación:

C1

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia
Fabián	25	Construcción	Monquirá
Yuber	23	Construcción	Monquirá
Dora	21	Aseadora	Monquirá
Yennifer	9	Estudiante	Monquirá
Karen	8	Estudiante	Monquirá
Jhon Sebastián	4	Estudiante	Monquirá

C2

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia
María Contreras	42	Jornal	Monquirá

C3

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia
Miguel Angel	18	Estudiante	Monquirá
Paula Daniela	11	Estudiante	Monquirá

C4

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia
Viviana	34	Enfermera	Cañuela
Carlos	37	Carpintero	Centro
	26	Recepcionista	Monquirá

C5

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia
--------	------	-----------	---------------------

Carol Dayanna	10		
Mauren	7		
Angie Lorena	13		

C6

C7

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia
Karen	9	Estudiante	Sabana

C8

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia
Leydi Solayi	25	Recursos humanos	Bogotá
Lida Patricia	24	Aux de archivo	Bogotá
Wilson David	21	Aux de transporte	Bogotá
Christian	20	Estudiante	Bogotá

C9

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia
María Paz Pico	19	Estudia	Tunja
Juan Manuel	11	Estudiante	Roble bajo

C10

Nombre	Edad	Ocupación	Lugar de residencia
Gabriel	3		Robles

13. PERCEPCIÓN DEL ENTORNO

6.1.1 Describa cómo:

C1: Creación de invernaderos

C2: Invernaderos

C3: Anteriormente no había invernaderos, había cultivos de otros granos y frutas, los cuales se perdían en muchas ocasiones debido a las inclemencias del clima

C4: Incremento de las construcciones. Invernaderos que generan un alto impacto ambiental

C5:

C6: El verano dura más y es más fuerte, hay más barrancos

C7: Hay más construcción, antes había cultivos

C8:

C9: Las personas que construyen han reforestado el área que era muy desértica

C10: Ahora hay demasiada construcción

C11: clima, ambiente, ahora es más contaminado

C12: Ahora hay más tierras dedicadas al pastoreo e invernaderos

6.2 ¿Conoce a sus vecinos hace años, o son recientes, o no los conoce?

C1: Los conocen hace bastante, les dan regalos a los hijos

C2: si

C3: Hace mucho los conoce, algunos son familiares y a la vecina de al frente a quien le cuida la casa la conoce de toda la vida

C4: Si, son familiares

C5:

C6: Si, los conoce hace mucho

C7: si

C8: No los conocen

C9: No los conoce

C10: Si

C12: Si

6.3 ¿Actualmente cuáles son las actividades económicas que predominan en la región?

C1: Invernaderos de tomate

C2: Invernaderos

C3: Invernaderos, adquirió algunos por medio de préstamos del banco agrario

C4: Todos los días a hacer compras, al médico

C5: Invernaderos

C6: Invernaderos, algunos cultivos, poca ganadería

C7: Cuidado de cabañas, construcción y algo de ganadería

C8: Construcción

C9: Construcción

C10: Hotelería y construcción

C12: Pastoreo e invernaderos

6.3.1 ¿Recuerda que actividades económicas eran propias de esta región años atrás?

C1: Se sembraba trigo, cebada, grano

C2: Había cultivos de trigo, cebada, grano

C3: Había cultivos de trigo, cebada, remolacha, pepino cohombro

C4: Anteriormente se cultivaba maíz, cebolla... pero ahora la tierra no produce debido a que es un clima muy seco, tierra árida, mal uso del suelo, poca rotación de cultivos y poca tecnificación del agro

C5:

C6: Se sembraba trigo, cebada, maíz

C7: En la vereda de Sabana especialmente se cultivaba uchuva

C8:

C9: Hace 16 años vive en la zona y siempre ha sido construcción la actividad económica de la vereda

C10: Antes había muchos cultivos, pero los campesinos vendieron la tierra

C12: Nada

6.4 ¿Cada cuánto va al pueblo? ¿Con qué fin?

C1: Va al pueblo cada 8 días a comprar cebolla

C2: Nunca

- C3: Fines de semana a hacer mercado
- C4: Todos los días a hacer compras y al médico
- C5: Todos los días, llevar a las hijas al colegio
- C6: Cada mes o 15 días para ir al médico o ir a Tunja
- C7: Cada tercer día a comprar gasolina y despensa
- C8: Todos los días a comprar productos de la canasta familiar
- C9: Todos los días como rutina
- C10: Día de por medio a hacer compras
- C12: Cada semana a hacer mercado

6.5 ¿Qué servicios públicos considera que deben mejorar en esta zona para un mayor bienestar?

- C1: luz, se va cuando llueve
- C2: Ninguno
- C3: Alcantarillado
- C4: Instalación de gas natural
- C5: Alcantarillado
- C6: Alcantarillado y gas
- C7: Pavimentación de las vías
- C8: Luz, aveces se va
- C9: Pavimentación
- C10: Agua (la racionan cuando hay mucho verano)
- C12: Agua, la racionan en verano

6.6 ¿Qué opina de las casas campestres que están construyendo en esta zona?

- C1: Ojalá construyen más casas y les ayuden
- C2:
- C3: Por un lado generan empleo, pero muchas veces traen a personas de otros lugares, los propietarios de estas casas están en contra de los invernaderos por que dañan visualmente el

paisaje, pero no tienen en cuenta que es una fuente de empleo para los campesinos más humildes de la región.

En tiempo de verano escasea el agua, con el tiempo no va a alcanzar el agua para todos.
De 15 a 20 días no llueve

C4: No hay ningún tipo de inconveniente

C5: Son una fuente de empleo, por ese motivo vino a vivir a Villa de Leyva

C6: Ya no vive gente nacida aquí, todos son foráneos

C7: Brindan empleo para construcción y mantenimiento de estas casas, sin embargo hace falta una reserva de agua por que más adelante no va a haber para tanta gente

C8: Han llegado bastantes venezolanos a trabajar en construcción y eso produce desconfianza en la comunidad local

C9: Es una fuente de empleo, sin embargo, es necesario construir una represa de agua

C10: Generan trabajo, aunque la escases de agua es un problema

C12: Alza de impuestos y servicios, el agua no alcanza

6.7 ¿Usted sabe quiénes son sus propietarios, los conoce? ¿Ha tenido vínculo con ellos?

C1: Si

C2: El vecino les da regalos a los nietos

C3: Si, trabaja en la casa de al frente

C4: Si

C5: Si, trabajo

C6: No

C7: Si

C8: Saluda al propietario de al lado

C9: No

C10: No

C12: Si

6.8 ¿Las personas que contratan para cuidar estas casas o para labores domésticas son de la región?

C1: Si, por ejemplo, la casa de al lado la cuida un vecino llamado Miguel

C2:

C3: Algunas si, otras no

C4: Si

C5: No siempre

C6: No sabe

C7: La mayoría son de la región

C8: La mayoría son de Villa de Leyva

C9: No sabe

C10: Si

C12: No siempre

PROYECTO DE GRADO CARACTERIZACIÓN DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN EL ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA

ENTREVISTA DIRIGIDA A MAESTROS Y AYUDANTES DE CONSTRUCCIÓN O ADECUACIONES DE CASAS DE CAMPO

Villa de Leyva- Enero 2018

PREGUNTAS ABIERTAS

1. Nombre del entrevistado:

O1: Fabián Acuña, Oscar Acuña (Padre e hijo):

O2: Fredy López:

O3: Miguel Contreras:

O4: Serafín Guzmán

O5: Andrés Felipe Velásquez

2. Lugar de residencia permanente:

O1: Villa de Leyva- Cañuelas

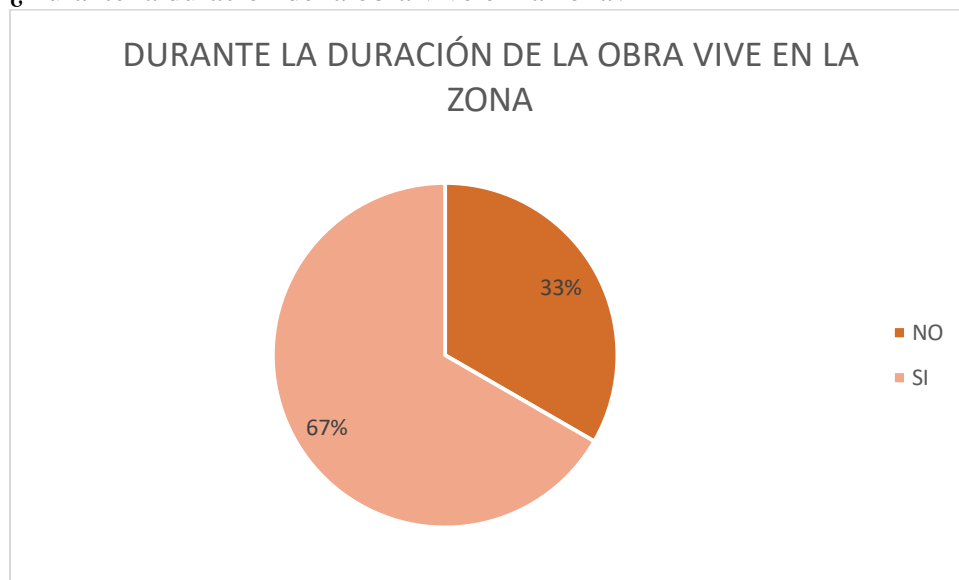
O2: Villa de Leyva- Centro

O3: Villa de Leyva- Monquirá

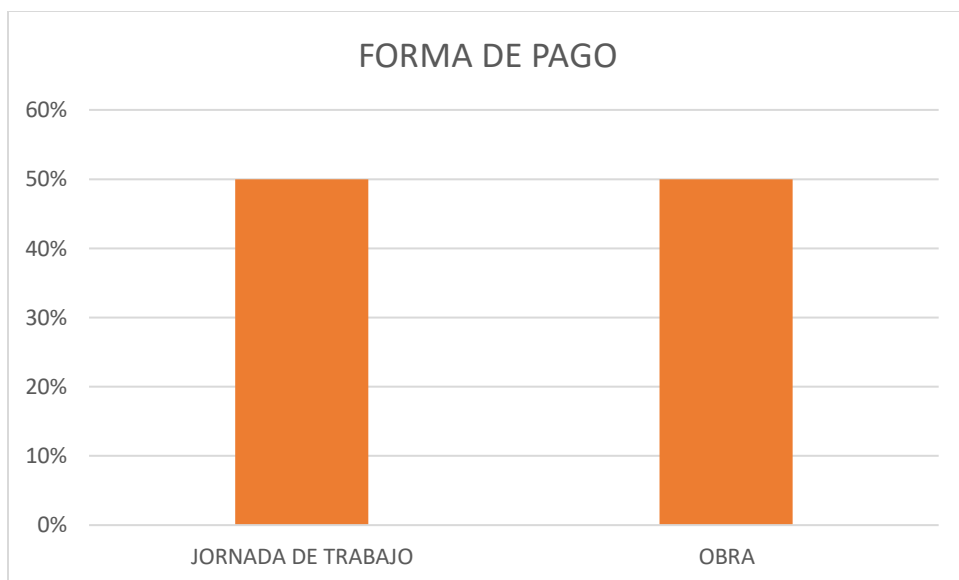
O4: Villa de Leyva- Sabana

O5: Villa de Leyva Monquirá

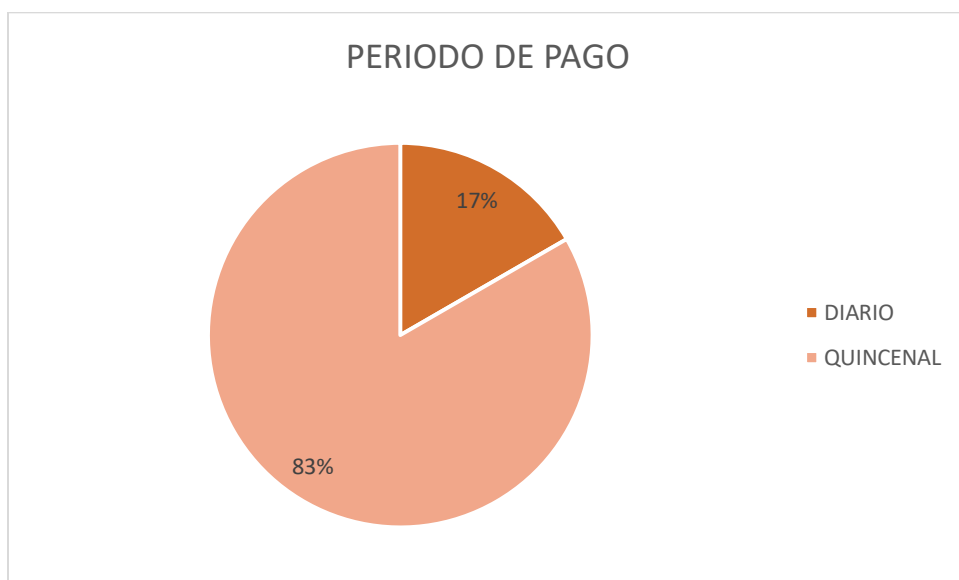
3. ¿Durante la duración de la obra vive en la zona?



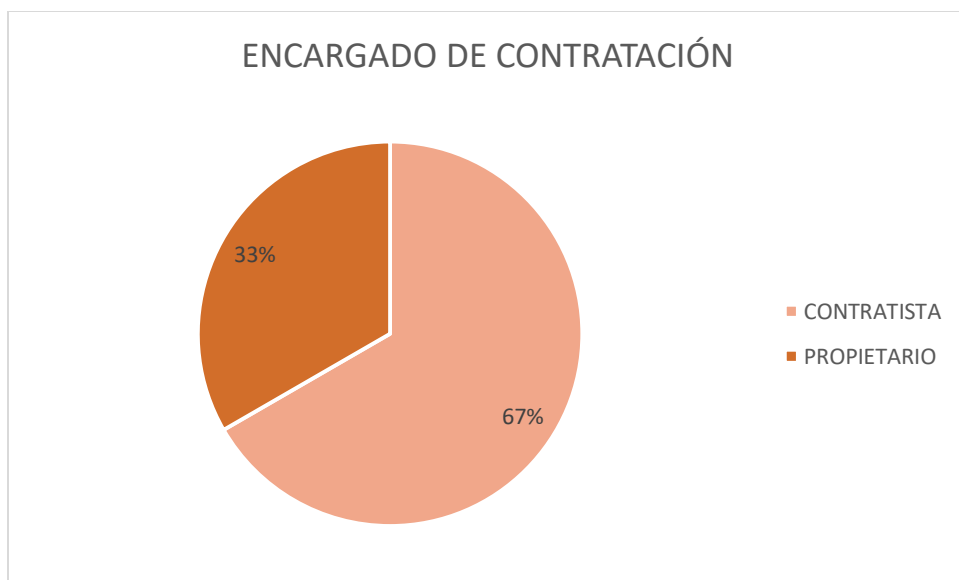
4. Forma de pago



5. Periodo de pago



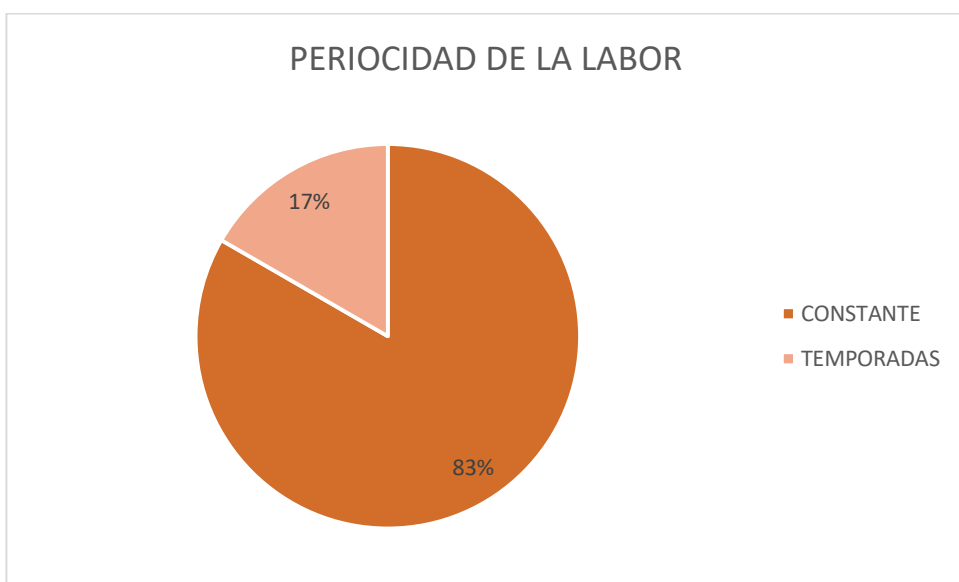
6. ¿Por quién es contratado?



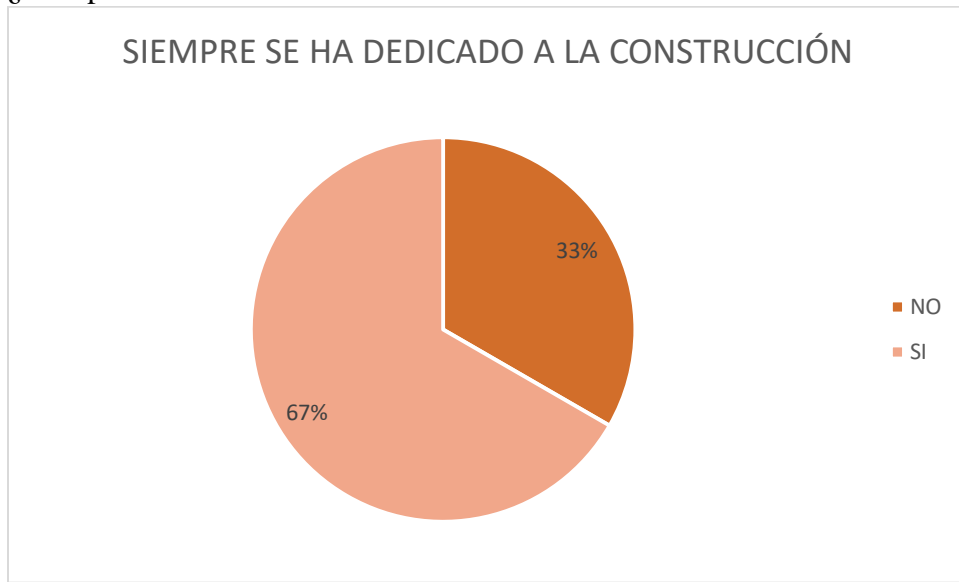
7. ¿Cómo se entera de estas ofertas laborales?

- O1: Los llama algún recomendado
- O2: El maestro de construcción le informa
- O3: Conoce al propietario
- O4: Por amigos o contactos
- O5: El papá es maestro y le informa

8. ¿El trabajo es constante durante el año o en temporadas específicas?



9. ¿Siempre se ha dedicado a la construcción?



10. ¿En caso de haber respondido afirmativamente, a qué se dedicaba anteriormente?

Agricultura

PROYECTO DE GRADO CARACTERIZACIÓN DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN EL ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA

ENTREVISTA DIRIGIDA A INFORMANTES CLAVE- ADMINISTRADORES DE CONJUNTOS RESIDENCIALES DE CASAS DE CAMPO

Villa de Leyva- ENERO DE 2018

PREGUNTAS ABIERTAS

1. NOMBRE DEL ENTREVISTADO:

A1: Eduardo Espitia (Mantenimiento)

A2: Gregorio Aguilera (Personal de seguridad)

2. NOMBRE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL:

A1: Los de Burgos

A2: Villa Teresa

3. Vereda:

A1: Roble bajo

A2: Roble bajo

4. Georreferenciación

A1: EO1061743 USR NO1115962

A2: EO1061527 USR NO1110191

5. Total del área

A1: No sabe

A2: 2 Fanegadas

Total área construida

A1: No sabe

A2: 80%

6. Describa el paisaje en donde se encuentra ubicado el condominio:

A1: Calle pavimentada, cercano a otro conjunto residencial, al frente de 2 hoteles campestres

A2: Conjunto residencial construido en dos etapas con 6 diferentes tipos de casa, aparentemente iguales

7. ¿Cuántas unidades residenciales hay dentro del conjunto residencial?

a. Número de viviendas terminadas:

A1: 5

A2: 72

b. Número de viviendas en obra:

A1: 0

A2: 0

c. Número de proyectos sin terminar, sin obra:

A1: 19

A2: 0

d. Número de lotes en total:

A1: 24

A2: 0

e. Número de lotes disponibles:

A1: 19

A2: 0

8. ¿En qué año se empezó a construir el conjunto residencial?

A1: 2011

A2: 2014

9. ¿Cómo describiría a los propietarios de estas casas de campo?

A1: Son personas de Bogotá, Vélez o Tunja que vienen a descansar cada 8 días

A2: La mayoría de propietarios vienen de Bogotá a descansar y algunas casas están disponibles para la renta, por días o meses

10. ¿Con qué servicios complementarios cuenta condominio?

A1: Ninguno

A2: Sauna, Turco, kiosco, salón social, planta de tratamiento, zona bbq, parqueadero y gimnasio

PROYECTO DE GRADO CARACTERIZACIÓN DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN
EL ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA

ENTREVISTA DIRIGIDA A INFORMANTES CLAVE- EMPRESAS INMOBILIARIAS

Villa de Leyva- Enero 2018

PREGUNTAS ABIERTAS

1. Nombre de la inmobiliaria:

I1: Constructora sobre planos

I2: Ingeniería, construcción y ferretería

2. Nombre del entrevistado:

I1: Adriana Suarez

I2: Fabio Velázquez

Cargo:

I1: Asesora comercial

I2: Propietario

3. ¿Cuántos proyectos ha construido en el área en los últimos 10 años?

Número de proyectos terminados:

I1: 0

I2: 10

Número de proyectos en obra:

I1: 1

I2: 0

Número de proyectos sin terminar, sin obra:

I1: 0

I2: 0

4. Describa a continuación los proyectos desarrollados por la inmobiliaria en los últimos 10 años:

I1:

Desarrollo	Ubicación	Características (No. de lotes, No. de viviendas construidas, superficie de los lotes)	Precio promedio por m2 Construido y por lote
Villas de Orión	Centro	5100 m2 total, 2 tipos de casas de 78m2 y 116m2	3.600.000- 4.100.000

I2:

Desarrollo	Ubicación	Características (No. de lotes, No. de viviendas construidas, superficie de los lotes)	Precio promedio por m2 Construido y por lote
Casa	Monquirá	158 m2	1.400.000 m2
Casa	Roble bajo	500m2	1.400.000 m2
Casa	Monquirá	150 m2	1.400.000 m2

5. ¿Qué medios de difusión utiliza para la venta de sus proyectos/ servicios de construcción?

I1: Valla en el lote, volantes en la zona y en los hoteles, página web: www.sobreplanos.com

I2: Ninguno, ubicación estratégica (Plaza mayor de Villa de Leyva)

6. ¿Adicional a la venta de proyectos de construcción que otros servicios ofrece en la zona?

I1:

I2: Finca raíz, ingenierías, avalúos, diseños arquitectónicos, administración de obras, materiales para construcción, alquiler de maquinaria pesada

7. Describa el perfil de sus posibles compradores

I1: Personas de estratos altos, pensionados, perfiles profesionales altos

I2: Usualmente provienen de Bogotá, con alto poder adquisitivo, desde estrato 4 en adelante

8. Ubicación de las sedes de la inmobiliaria

I1: Bogotá

I2: Villa de Leyva

